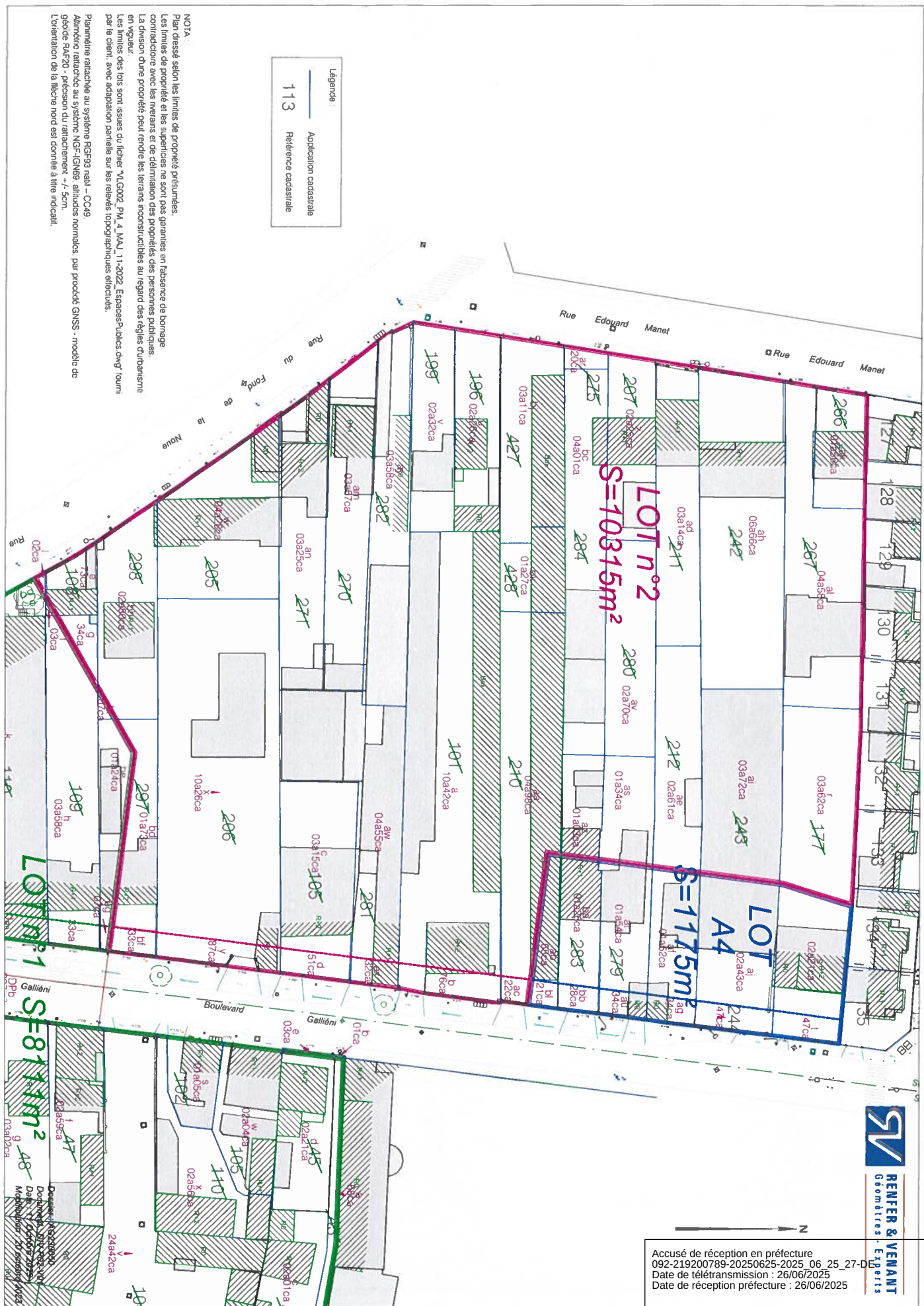




Accusé de réception en préfecture
092-219200789-20250625-2025_06_25_27-D
Date de télétransmission : 26/06/2025
Date de réception préfecture : 26/06/2025



COMMUNE DE VILLENEUVE-LA-GARENNE Département des Hauts-de-Seine

Boulevard Galliéni
Rue du Fond de la Noue
Rue Pointet
Rue Edouard Manet
Sections J et L du cadastre

Accusé de réception en préfecture
092-219200789-20250625-2025_06_25_21-DE
Date de télétransmission : 26/06/2025
Date de réception préfecture : 26/06/2025

PROJET DE DIVISION

DOCUMENT PROVISOIRE
En cours d'élaboration

Macro Lot n°2



5 boulevard Edgar Duneau
BP 54
92703 Colombes cedex
Téléphone : 01 42 42 02 18
Télécopie : 01 42 42 25 85
colombes@renfer-venant.fr



ECHELLE : 1/500
DOSSIER : AG230050
DOCUMENT : DIV-P03-V01
DATE : 11 Octobre 2023
MODIFICATION : 20 octobre 2023

Le présent document ne peut servir que pour l'usage
pour lequel il a été réalisé. Toute autre utilisation ne pourra
engager la responsabilité de la société RENFER & VENANT.

**Direction Départementale des Finances Publiques
 des Hauts-de-Seine**

Le 11/06/2025

Pôle d'évaluation domaniale

167-177 Avenue Joliot Curie
 92013 NANTERRE CEDEX

La Directrice Départementale des Finances
 Publiques des Hauts-de-Seine

Téléphone : 01 40 97 33 35

Courriel : ddfip92.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

à

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Laurent PAUPE

La Commune de Villeneuve-la-Garenne

Téléphone : 06 63 60 68 50

Courriel : laurent.paupe@dgfip.finances.gouv.fr

Réf. DS : 24367406

Réf. OSE : 2025-92078-39203

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 : TERRAIN À BÂTIR

Adresse du bien : Macro lots 1 et 2 Galliéni Sud à Villeneuve-la-Garenne

Valeur : 22 880 000 € assortie d'une marge d'appréciation de 10 %
 (des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

Accusé de réception en préfecture
 092-219200789-20250625-06_25_27-DE
 Date de télétransmission : 26/06/2025
 Date de réception préfecture : 26/06/2025

1 - CONSULTANT

Affaire suivie par : Monsieur Samuel BRUNO, sbruno@villeneuve92.com

Responsable des affaires foncières et immobilières

2 - DATES

de consultation :	22/05/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis :	
le cas échéant, de visite du bien :	
du dossier complet :	03/06/2025

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	☒
Acquisition :	amiable ☐ par voie de préemption ☐ par voie d'expropriation ☐
Prise à bail :	☐
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	☒
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	☐
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	☐

3.3. Projet et prix envisagé

Demande actualisation avis n° 15693676 du 26 mars 2024. (prolongation promesse de vente)
Cession de plusieurs parcelles à des promoteurs suite à l'acquisition auprès de l'EPF le même jour

Avis : 2024-92078-01730, 23 137 000€.

Cession de plusieurs parcelles à des promoteurs (1 par Macrolot) suite à l'acquisition de celles-ci auprès de l'EPF le même jour.

1 Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

Les parcelles du Macrolot 1 et du Macrolot 2 seront cédées aux promoteurs en 2025 telles quelles et la démolition sera aux frais et à la charge de ceux-ci. Le coût de démolition est estimé à 650 000 € pour chaque Macrolot cédé.

Macrolot 1: La mairie est déjà propriétaire d'une partie des parcelles acquises au cours des 40 dernières années (prix historique indiqué de 3 090 359 € HT) et se portera acquéreur du reste des parcelles en 2025 auprès de l'EPF à leur prix de revient (indiqué pour 8 609 875 € HT).

Macrolot 2 : La mairie va se porter acquéreur en 2025 de l'intégralité des parcelles acquises par l'EPF entre 2015 et 2023 à leur coût de revient (indiqué pour 15 398 914 € HT)².

Prix de cession négocié : Macrolot 1 : 9 258 880 € et Macrolot 2 : 13 950 000 €

Soit au total : 23 208 880 €.

Le consultant a joint à la demande, un projet de promesse de vente. Par mail du 03/06/2025, il a précisé que la promesse de vente devait impérativement faire l'objet d'une prolongation lors du conseil municipal de 19 juin 2025. D'après le consultant, la cession devrait intervenir entre novembre 2025 et mars 2026, d'où la nécessité d'avoir un avis d'une durée qui court au moins jusqu'en mars 2026.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Villeneuve-la-Garenne se situe à l'extrême nord-est du département des Hauts-de-Seine, à la limite de la Seine-Saint-Denis. La commune est bordée par la rive gauche de la Seine, face à l'Île-Saint-Denis. La Seine forme la limite de la commune. En 2023, la commune comptait 24 670 habitants selon l'INSEE. Depuis le 1^{er} janvier 2016, elle a été intégrée à l'établissement public territorial Boucle Nord de Seine.

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

La commune est située à proximité des autoroutes A86 et A15. Elle se situe à proximité de la ligne C du RER à Gennevilliers et de la ligne D du RER à Saint-Denis. Elle est desservie par quatre lignes de Bus RATP (N 51 / 261 / 137 / 177). De plus, elle est desservie par le T1 depuis son prolongement jusqu'au terminus Asnières-Gennevilliers-Les Courtilles de la ligne 13 du métro aux arrêts Mairie de Villeneuve-la-Garenne, La Noue et Chemin des Reniers.

Le bien à évaluer est situé quartier « centre-ville », à 4 min à pied du T1 « Mairie de Villeneuve-la-Garenne ».

² Les prix de revient mentionnés sont issus d'un courriel de la ville en date du 11/05/2024.

4.3. Références cadastrales et bâti :



Macrolot 1 :

Commune	Adresse précise du bien à évaluer	Références cadastrales	Numéro(s) de lot(s)	Nature du bien	Si autre, précisez	Description du bien (parcelle, nature des constructions, surfaces par types de biens...)	Identité des propriétaires du bien	Situation locative du bien
VILLENEUVE LA GARENNE	157 bd Gallieni	L 111		Maison		306 m²	Ville	Libre
VILLENEUVE LA GARENNE	157 bd Gallieni	L 110		Autre	équipement culturel	686 m²	Ville	Libre
VILLENEUVE LA GARENNE	178 bd Gallieni	J 43		Autre	voirte	68 m²	Ville	Libre
VILLENEUVE LA GARENNE	178 bd Gallieni	J 44		Maison		201 m²	Ville	Libre
VILLENEUVE LA GARENNE	172 bd Gallieni	J 103		Maison		882,02 m²	Ville	Libre
VILLENEUVE LA GARENNE	174 bd Gallieni	J 110		Appartement		9 appartements 256 m²	Ville	Libre
VILLENEUVE LA GARENNE	168 bd Gallieni	J 48		Maison		R+1 202 m²	Ville	Libre
VILLENEUVE LA GARENNE	164 bd Gallieni	J 84		Autre	Bâtiment mixte	167,01 m²	Ville	Libre
VILLENEUVE LA GARENNE	24 rue du 11 nov 1918	J 82		Maison		399,31 m²	Ville	Libre
VILLENEUVE LA GARENNE	163 bd Gallieni	L 297		Maison		R+1 et 2 partiel 127,07 m²	EPFIF	Libre
VILLENEUVE LA GARENNE	22 rue du Fond de la Noue	L 298		Maison		R+1+ combles 0,07m²	EPFIF	Libre
VILLENEUVE LA GARENNE	14 rue du Fond de la Noue	L 273		Maison		petit pavillon accolé en R+1 107 m²	EPFIF	Libre
VILLENEUVE LA GARENNE	155 bd Gallieni	L 272		Maison		petit pavillon accolé en R+1 157m²	EPFIF	Libre
VILLENEUVE LA GARENNE	20 rue du Fond de la Noue	L 108		Maison		petit pavillon en R+1 0,03m²	EPFIF	Libre
VILLENEUVE LA GARENNE	160 bd Gallieni	J 86		Maison		Maison R+1+cc dépendance 254,7 m²	EPFIF	Libre
VILLENEUVE LA GARENNE	170 bd Gallieni	J 47	4,6	Appartement			EPFIF	Libre
VILLENEUVE LA GARENNE	170 bd Gallieni	J 47	3,7	Appartement		4 appartements 259 m²	EPFIF	Libre
VILLENEUVE LA GARENNE	18 Impasse Legendre	J 49 - J119		Maison		R+1 60,08m²	EPFIF	Libre
VILLENEUVE LA GARENNE	172 bd Gallieni	J 104		Bureau		bureaux+entrepôts 242 m²	EPFIF	Libre
VILLENEUVE LA GARENNE	162 bd Gallieni	J 85	1,2,3,7 et 8	Maison		R+1+ c en copro	EPFIF	Libre
VILLENEUVE LA GARENNE	170 bd Gallieni	J 47	2	Appartement			EPFIF	Libre
VILLENEUVE LA GARENNE	162 bd Gallieni	J 85	4,5,6,10	Maison		R+1+c en copro	EPFIF	Libre
VILLENEUVE LA GARENNE	176 bd Gallieni	J 45		Maison		R+2	EPFIF	Libre
VILLENEUVE LA GARENNE	174 bd Gallieni	J 102		Maison		Maison R+1 105 m²	EPFIF	Libre
VILLENEUVE LA GARENNE	166 bd Gallieni	J 83		Maison		Maison R+1 232,01m²	EPFIF	Libre
VILLENEUVE LA GARENNE	170 bd Gallieni	J 47	1	Commerce		Commerce (murs)	EPFIF	Libre
VILLENEUVE LA GARENNE	170 bd Gallieni	J 47		Commerce		Fonds de commerce (épicerie)	EPFIF	Libre
VILLENEUVE LA GARENNE	162 bd Gallieni	J 85	9	Autre		Droit de jouissance	EPFIF	Libre
VILLENEUVE LA GARENNE	161 bd Gallieni	L 109		Maison		Petit pavillon R+1 partiel 391m²	EPFIF	Libre
VILLENEUVE LA GARENNE	170 bd Gallieni	J 47	8 et 9	Appartement		Appartement	EPFIF	Libre
VILLENEUVE LA GARENNE	170 bd Gallieni	J 47	5	Appartement		Appartement	EPFIF	Libre
VILLENEUVE LA GARENNE	174 bd Gallieni	J 105		Commerce		Bar et ancien hôtel meublé 204 m²	EPFIF	Libre
VILLENEUVE LA GARENNE	174 bd Gallieni	J 105		Commerce			EPFIF	Libre

Macrolot 2 :

Commune	Adresse précise du bien à évaluer	Références cadastrales	Numéro(s) de lot(s)	Nature du bien	Si autre, précisez	Description du bien (parcelle, nature des constructions, surfaces par types de biens...)	Identité des propriétaires du bien	Situation locative du bien
VILLENEUVE LA GARENNE	157 bd Gallieni	L 110		Autre	Équipement culturel	0,2m² (bien à cheval sur macrolot 1 et macrolot 2)		
VILLENEUVE LA GARENNE	24 rue du fond de la noue	L205	8, 17, 2, 4, 11, 3, 14, 6, 13, 10, 16, 7, 9, 12, 5, 15	Appartement			Ville	Libre
VILLENEUVE LA GARENNE	165 bd Gallieni	L206		Maison		Pavillon R+1+combles+ dépendance 1113 m²	Ville	Libre
VILLENEUVE LA GARENNE	167 bd Gallieni	L105		Maison		Bâtiment d'habitation R+2 8 appartements 365 366 31/12/2024 2 L 109 161 bd Gallieni Particulier Petit pavillon R+1 232m²	Ville	Libre
VILLENEUVE LA GARENNE	169 bd Gallieni	L281		Maison		Pavillon R+1 et 3 logements locatifs 487 m²	Ville	Libre
VILLENEUVE LA GARENNE	26 rue du fond de la noue	L271		Maison		Pavillon R+1 partiel et annexe 325 m²	Ville	Libre
VILLENEUVE LA GARENNE	28 rue du fond de la noue	L270		Commerce		Pavillon + dépendance 367 m² au total	Ville	Libre
VILLENEUVE LA GARENNE	30 rue du fond de la noue	L282		Maison		Entrepôt commercial 358 m²	EPFIF	Libre
VILLENEUVE LA GARENNE	49 rue Edouard Manet	L199		Maison		Petit pavillon en RDC 232 m²	EPFIF	Libre
VILLENEUVE LA GARENNE	47 rue Edouard Manet	L196		Maison		Petit pavillon accolé en R+1 226 m²	EPFIF	Libre
VILLENEUVE LA GARENNE	171 bd Gallieni	L101		Appartement		Bâtiment d'habitation R+2 + 40 boxes 1118 m²	EPFIF	Libre
VILLENEUVE LA GARENNE	173 bd Gallieni	L428 et 210		Autre		27 boxes 646,5 m²	EPFIF	Libre
VILLENEUVE LA GARENNE	175 bd Gallieni	L283		Maison		Pavillon en R+1 103 m²	EPFIF	Libre
VILLENEUVE LA GARENNE	177 bd Gallieni	L279		Maison		Pavillon en RDC et garage 134 m²	EPFIF	Libre
VILLENEUVE LA GARENNE	181 bd Gallieni	L243-244		Commerce		entrepôt- commerce-alimentaire 372m² au total	EPFIF	Libre
VILLENEUVE LA GARENNE	179 bd Gallieni	L212		Maison		Pavillon R+1 261m²	EPFIF	Libre
VILLENEUVE LA GARENNE	183 bd Gallieni	L177		Autre		Mitte 3 logements + commerce 362m²	EPFIF	Libre
VILLENEUVE LA GARENNE	22 rue du fond de la noue	L298		Maison		Pavillon R+1 + combles 280m²	EPFIF	Libre
VILLENEUVE LA GARENNE	43 rue Edouard Manet	L275-284-280-207		Maison		Pavillon récent R+1+annexes 916 m²	EPFIF	Libre
VILLENEUVE LA GARENNE	39 rue Edouard Manet	L211		Maison		Pavillon R+1 314m²	EPFIF	Libre
VILLENEUVE LA GARENNE	37 rue Edouard Manet	L242		Maison		Pavillon R+1 666m²	EPFIF	Libre
VILLENEUVE LA GARENNE	35 rue Edouard Manet	L266		Maison		Pavillon plain-pied 156m²	EPFIF	Libre
VILLENEUVE LA GARENNE	35 bis rue Edouard Manet	L267		Maison		Pavillon R+1 458m²	EPFIF	Libre
VILLENEUVE LA GARENNE	45 rue Edouard Manet	L427		Autre		9 boxes 311 m²	EPFIF	Libre
VILLENEUVE LA GARENNE	47 rue Edouard Manet	L196		Maison		Petit pavillon accolé en R+1 226m²	EPFIF	Libre
VILLENEUVE LA GARENNE	47 rue Edouard Manet	L199		Maison		Petit pavillon en RDC 232 m²	EPFIF	Libre
VILLENEUVE LA GARENNE	161 bd Gallieni	L109		Maison		Petit pavillon R+1 34 m² (Bien à cheval sur macrolot 1 et macrolot 2)		

4.4. Descriptif

Macrolot 1: emprise foncière de 5 782,43 m² cédée pour 13 616 m² de SDP prévisionnelle de logements.

Macrolot 2: emprise de 10 312,07 m² cédée pour 18 900 m² de SDP prévisionnelle (dont 500 m² de SDP de commerces et 18 400 m² de logements).

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriétaire présumé du bien

Commune de Villeneuve-la-Garenne et EPF. Avant cession aux promoteurs, la ville deviendra propriétaire unique des parcelles.

5.2. Conditions d'occupation

Libre d'occupation.

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles

PLU approuvé par délibération du Conseil municipal en 2015 et a fait l'objet d'une modification approuvée en Conseil de Territoire de l'Établissement public Boucle Nord de Seine le 21 septembre 2023.

Zone : UB, zone urbaine mixte à dominante d'habitat collectif.

Accusé de réception en préfecture
092-219200789-20250625-2025_06_25_27-DE
Date de télétransmission : 26/06/2025
Date de réception préfecture : 26/06/2025 **5/13**

6.2.Date de référence et règles applicables

La date de référence est la date à laquelle est apprécié :

- soit l'usage effectif du bien s'il ne s'agit pas d'un terrain à bâtir au sens du Code de l'Expropriation,
- soit la constructibilité légale et effective d'un terrain à bâtir.

Dans le cas de l'exercice du droit de préemption urbain, il convient de retenir la date à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public, approuvant, révisant ou modifiant le PLU et délimitant la zone dans laquelle est située le bien (Art L213-4a et 213-6 du code de l'Urbanisme).

7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

La valeur de la charge foncière a été déterminée par la méthode du bilan promoteur (compte à rebours) qui consiste à déterminer la somme maximale qui peut être affectée à l'acquisition du foncier par un promoteur immobilier, après avoir soustrait des recettes prévisionnelles de vente d'une opération projetée, les différents coûts grevant l'opération. Au cas particulier, cette méthode est utilisée puisque les biens à évaluer s'insèrent dans un programme de constructions d'immeubles.

A titre de recoupement, la valeur de la charge foncière a été déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

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

Terrain à bâtir pour logements libres : étude élargie portant sur les communes de Villeneuve-la-Garenne et de Gennevilliers.

N°	Ref. Cadas- trales	PLU	Adresse	Date mutation Réf. Publication	SDP globale (m²)	Prix total HT(€)	Prix/m² SDP (€)	Observations
1	N 77, 136, 250, 251 N 247, 249	UG/ UE	1) 79, boulevard Gallieni et 4-10, avenue du Vieux Chemin Saint- Denis, 2) 11, avenue Marc Sangnier VILLENEUVE LA GARENNE	27/07/2023 2023P14670	12130	3 983 900 €	640 €/m² SDP	Vente de deux terrains – les Parties rappellent être convenues de déterminer les Prix de Vente des terrains de la manière suivante :Prix Unitaire Hors Taxe par m² de SDP d'habitation (logements en accession libre à la propriété), parking compris : SIX CENT QUARANTE EUROS (640,00 Euros).
2	AJ 264 et 266	UACR	12 rue Brenu GENNEVILLIERS	29/11/2022 2022P24247	7047	5 753 600 €	816 €/m² SDP	Vente d'un terrain nu et arrasé destiné à la construction de logements en accession libre
3	E 24 et 312	Uba	30 et 31 Quai Sisley VILLENEUVE LA GARENNE	23/09/2022 2022P21108 2022P21110 2022P21118 2022P21120 2022P21123	3287	2 657 400 €	808 €/m² SDP	Projet de construction d'un ensemble immobilier collectif à usage d'habitation devant comprendre 54 appartements (accession libre) .
4	AF 696,698,7 04,700,70 2,688,690, 691,694,6 85,677,68 1	UAA	1 rue jean Prevost/ rue du saule/ rue de l'association/ rue Claude Robert GENNEVILLIERS	07/07/2022 2022P14424	8951	6 484 168 €	700 €/m² SDP	Vente d'un terrain avec les droits à construire suivants : 8 786,84 m² de logements en accession libre et 164,21 m² en activité de service-Prix convenu dans l'acte de 700 €/m² sdp pour les logements et 200 €/m² sdp pour l'activité de service
5	E 214	Uba	23 Quai Alfred Sisley VILLENEUVE LA GARENNE	21/12/2021 2022P01024	4971	3 841 020 €	773 €/m² SDP	Projet de construction de 77 logements et stationnement.

Moyenne	747,00 €	Accusé de réception en préfecture 092-219200789-20250625-2025_06_25_27-DE
Médiane	773,00 €	Date de télétransmission : 26/06/2025 Date de réception préfecture : 26/06/2025

Termes de comparaison portant sur la cession de logements en accession à la propriété, cédés en EFA.

N° Termes	Adresse/ Quartier	Typologie	SHAB	Prix TTC (€)	Prix HT(€)	Prix/m² HT	Prix moyen par programme (€)	Observation
1	Angle rue de la Bongarde / boulevard Gallieni / quai du Moulin de Cage	T2	45	239 000,00 €	226 540,28 €	5 034,23 €	4 321 €	Situé au pied du centre-commercial Quartz et face à la Seine : programme organisé autour d'une forêt urbaine de plus de 7 000 m² et d'une place commerçante. Livraison à partir du 2ème trimestre 2027 – Eligible TVA 5,5 %
		T3	60	287 000,00 €	272 037,91 €	4 533,97 €		
		T3	60	267 000,00 €	253 080,57 €	4 218,01 €		
		T3	62	277 000,00 €	262 559,24 €	4 234,83 €		
		T4	77	337 000,00 €	319 431,28 €	4 148,46 €		
		T4	77	335 000,00 €	317 535,55 €	4 123,84 €		
		T4	76	333 000,00 €	315 639,81 €	4 153,16 €		
		T5	87	378 000,00 €	358 293,84 €	4 118,32 €		
2	168 Boulevard Gallieni	T1	33	215 396,00 €	204 166,82 €	6 186,87 €	4 815 €	Appartements neufs du studio au 5 pièces offrant de beaux espaces extérieurs ou maison de ville neuve de 5 ou 6 pièces avec jardin privatif. Eligible TVA réduite à 5,5% Livraison 4 ème trimestre 2027
		T2	44	222 429,00 €	210 833,18 €	4 791,66 €		
		T2	49	227 704,00 €	215 833,18 €	4 404,76 €		
		T3	63	286 608,00 €	271 666,35 €	4 312,16 €		
		T3	63	298 038,00 €	282 500,47 €	4 484,13 €		
		T3	63	311 225,00 €	295 000,00 €	4 682,54 €		
		T4	82	402 658,00 €	381 666,35 €	4 654,47 €		
		T4	83	420 242,00 €	398 333,65 €	4 799,20 €		
		T4	86	431 671,00 €	409 166,82 €	4 757,75 €		
		T5	96	458 046,00 €	434 166,82 €	4 522,57 €		
		T5	98	554 754,00 €	525 833,18 €	5 365,64 €		
3	60 Quai d'Asnières	T1	30	187 200,00 €	177 440,76 €	5 914,69 €	4 824 €	Programme Villa en Seine. A moins de 7 min à pied des écoles, des transports en commun et du centre commercial Quartz. Eligible à la TVA réduite à 5,5%
		T2	48	248 200,00 €	235 260,66 €	4 901,26 €		
		T3	66	291 400,00 €	276 208,53 €	4 184,98 €		
		T3	64	300 200,00 €	284 549,76 €	4 446,09 €		
		T3	62	305 500,00 €	289 573,46 €	4 670,54 €		
					MOYENNE sur la totalité	4 651,84 €		
					MEDIANE sur la totalité	4 528 €		

Charge Foncière commerces :

N°	Ref. Cadas- trales	PLU	Adresse	Date mutation Réf. Publication	SDP globale (m²)	Prix Total HT(€)	Prix/m² SDP (€)	Observations
1	AP117	UM	19 rue de la Fontaine rue Simone Veil et allée Eunice Newton Foot BAGNEUX	08/10/2024 2024P15968	9521	16 927 105 €	500 €/m² sdp pour les locaux commer- ciaux	Cession d'un terrain (lot E4-2) offrant 9 521 m²sdp permettant la construction : 1/ habitation logts libres 8 910 m²sdp ; 2/ commerces 265 m²sdp (charge foncière : 500 €/m²sdp) ; 3/ service public d'intérêt collectif 346 m²sdp.
2	N 77, 136, 250, 251 N 247, 249	UG/ UE	1) 79, boulevard Gallieni et 4-10, avenue du Vieux Chemin Saint- Denis, 2) 11, avenue Marc Sangnier VILLENEUVE LA GARENNE	27/07/2023 2023P14670	12130	3 983 900 €	320 €/m² pour les locaux commer- ciaux	Cession de 2 terrains – les Parties rappellent être convenues de déterminer les Prix de Vente des terrains de la manière suivante : Prix Unitaire Hors Taxe par m² de Surface de Plancher à Destination de locaux commerciaux, parking compris : 320 Euros
3	AF 696,698,70 4,700,702, 688,690,69 1,694,685, 677,681	UAA	1 rue jean Prevost/ rue du saule/ rue de l'association/ rue Claude Robert GENNEVILLIERS	07/07/2022 2022P14424	8933	6 484 168 €	700 € (logement) 200 € (service)	vente d'un terrain avec les droits à construire suivants : 8 786,84 m² de logements en accession libre et 164,21 m² en activité de service
4	AG 233- 252-255- 269-271- 277 et 280	UG	Rue édouard colonne, 14 rue françois Hanriot, NANTERRE	21/12/2021 2022P00201	8402	7 330 492 €	250 €/m² pour les locaux commer- ciaux	Cession d'un terrain avec projet de construction de logement en accession libre, logements en accession encadrée, LLI, LLS, résidence étudiante, commerce, CINASPIC et locaux artisanat
5	BD n°64 à 74 et BD n°255 à 261	Uacg	88 à 100 boulevard Charles de Gaulle ; 169 à 177 rue de Chatou ; 132 à 140 rue de l'Agriculture COLOMBES	06/05/2021 2021P09345	10563	9 291 725 €	500 €/m² SDP pour les locaux commer- ciaux	500 €/le m² de SDP de commerces . Un terrain à bâtir formant l'ilot n°2 de la ZAC Charles de Gaulle Est. Nu, arasé et remblayé au niveau naturel du sol. Bien vendu libre. Secteur de forte urbanisation en rénovation.
Moyenne							354 €/m²	
Médiane							320 €/m²	

VEFA locaux commerciaux :

VEFA – locaux commerciaux							
N°	Ref. Cadas- trales	Adresse	Date mutation Réf.de publication	SU (m²)	Prix total (HT)	Prix/m² (€)	Observations
1	N 77, 136, 250 et 251	79, boulevard Gallieni et 4-10, avenue du Vieux Chemin Saint-Denis VILLENEUVE LA GARENNE	26/04/2024 2024P06573	2375	6 123 136 €	2 578,00 €	Locaux commerciaux
2	AP 90 et 91	19 rue de la Fontaine BAGNEUX	02/06/2023 2023P10190	729,31	2 552 550 €	3 500,00 €	3 locaux à usage commercial
3	AL 184	48 avenue Gabriel Péri GENNEVILLIERS	19/04/2022 2022P08484	82	155 800 €	1 900,00 €	Un local commercial situé au rez de chaussée du bâtiment A, accès uniquement par une porte sur l'avenue Gabriel Péri, comprenant local à aménager-livraison 31 oct 2022
4	AN 609	76 rue des Bons Raisins RUEIL MALMAISON	26/11/2021 2021P24764	221	640 900 €	2 900,00 €	Deux locaux commerciaux
5	Q 95 et 112	70 boulevard Voltaire et 5 rue d'Alembert à ASNIERES-SUR- SEINE	24/06/2021 2021P13165	140	520 000 €	3 714,00 €	Un local commercial situé dans le bâtiment 1 - au rez-de-chaussée - avec accès indépendant depuis l'extérieur - Les cellules commerciales seront livrées « brutes de béton », fluides en attente, vitrines/menuiseries extérieures non fournies et non posées
6	AJ 61	25 rue Félix Faure à COLOMBES	23/01/2020 2020P01035	41	104 167 €	2 541,00 €	Local commercial à aménager livré brut de béton, fourreaux ou fluides en attente. Livraison 3ème trim 2020
						Moyenne	2 856,00 €
						Médiane	2 739,00 €

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

Aucune source externe consultée ne permet d'identifier une information utile au présent dossier.

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

8.2.1 Analyse des charges foncières de terrains destinés à du logement en accession libre :

L'étude portant sur des terrains destinés à la construction de logements libres fait ressortir une moyenne de **747 €/m²** et une médiane de **773 m²**, avec des ratios variant de 640 €/m² à 816 €/m².

Trois des termes de l'étude concernent des terrains situés sur la commune de Villeneuve-la-Garenne. La moyenne de ces trois derniers termes (740 m²) est proche de la moyenne générale de l'étude.

L'un de ces trois termes (le 1^{er}) concerne un terrain situé au sud de la Ville, proche de la zone industrielle et de l'A86, ce qui justifie son ratio plus bas que les autres.

Au regard de la conjuncture immobilière actuelle, il sera arbitré en faveur d'un ratio proche de la moyenne de l'étude, légèrement inférieure à la médiane. Soit un ratio moyen de 750 €/m² SDP pour les terrains destinés à la construction de logement en accession libre.

8.2.2 Analyse des charges foncières de terrains destinés à du local commercial :

L'étude marché portant sur des terrains destinés à la construction de locaux commerciaux fait ressortir une moyenne à **354 €/m²** et une médiane à **320 €/m²**, avec des ratios hétérogènes variant de 200 €/m² à 500 €/m².

Le terme n°2 est situé sur la commune de Villeneuve-La-Garenne et il présente l'avantage d'être récent.

Il sera donc retenu comme valeur de référence, correspondant par ailleurs à la valeur médiane de l'étude. Soit un ratio retenu de 320 m²/SDP pour les terrains destinés à la construction de locaux commerciaux.

Il sera retenu des ratios de 750€/m² pour les terrains destinés aux logements (13 616 m² SDP pour le Macrolot 1 et 18 400 m² SDP pour le Macrolot 2) et 320€ pour les terrains destinés aux commerces (500 m² SDP pour le Macrolot 2).

Il convient de retrancher des frais de démolition estimés à 650 000 € par Macrolot selon les données du consultant, soit une valeur vénale de :

Macrolot 1 : (13 616 m² SDP x 750 €/m² SDP) – 650 000 = 9 562 000 €

Macrolot 2 : (18 400 m² SDP x 750 €/m² SDP) + (500 m² SDP x 320) – 650 000 = 13 331 000 €

Soit au total : 9 562 000 + 13 331 000 = 22 872 000 €

9 - MÉTHODE DU BILAN PROMOTEUR

9.1 Dépenses

9.1.1 Coûts de démolition

Coûts de démolition communiqués : 650 000 € par Macrolot.

9.1.2 Coûts de construction

Coûts de construction retenus de 2 200 €/m² SDP pour le logement libre et 1 500 €/m² SDP pour les locaux commerciaux/d'activité, prix moyens constatés.

Pour rappel, il n'est pas tenu compte dans l'avis-rapport 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. Ces estimations peuvent néanmoins faire l'objet d'une contractualisation lors de la vente.

9.2 Recettes

9.2.1 Prix de vente logements libres en VEFA et parkings, en cours de commercialisation

Les prix de vente constatés sur les trois programmes appellent les observations suivantes :

- le 1^{er} est situé au Sud de la ville à proximité de la zone d'activité ~~ce qui peut expliquer son ratio plus bas,~~

- les deux autres programmes sont situés au nord de l'A86, l'un à proximité du centre, l'autre en bord de Seine.

Les valeurs sont comprises, selon les typologies de logement entre 4 125 €/m² HT et 6 187 €/m² HT, pour un ratio moyen et médian respectif de 4 652 €/m² HT et 4 528 €/m² HT.

Au regard de la situation du bien, il sera donc privilégié un ratio plus haut, proche des deuxième et troisième termes de l'étude.

Soit un ratio retenu de 4 800 €/m² HT.

9.2.2 Prix de vente commerces

Les termes de comparaison retenus permettent d'observer une moyenne de 2 856 €/m² HT et une médiane de 2 739 €/m² HT et des prix, très hétérogènes, compris entre 1 900 €/m² HT et 3 714 €/m² HT pour des mutations de commerces cédés en EFA.

Le terme le plus récent (2024) est situé sur la commune de Villeneuve-la-Garenne et son ratio est relativement proche des moyenne et médiane de l'étude. Ce ratio sera donc retenu comme valeur de référence. La valeur unitaire est donc estimée à 2 500 €/m² SU HT pour un local à usage de commerce cédé en EFA.

9.2.3 Honoraires, taxes et frais annexes

Les honoraires, frais divers de gestion, frais financiers, frais de commercialisation, marge de l'opérateur sont définis par rapprochement avec les synthèses réalisées par la Direction Nationale des Interventions Domaniales (D.N.I.D.) sur un grand nombre d'opérations de promotion immobilière.

9.3 Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues

Compte à rebours Macrolot 1

CAR promoteur	HT en €	SU ou SHAB ou Nbre	Prix vente au m ² HT
Recettes	60 128 256		
Hébergement libre	60 128 256	12 527	4 800
Dépenses	44 745 200	SdP ou Nbre	Coût/m² SU SHAB unitaire HT
coût de préparation du terrain (A)	650 000		
Démolition - Désamiantage	650 000	0	0
coût de construction (B)	29 955 200		
Hébergement libre	29 955 200	13 616	2 200
autres coûts (honoraires techniques, frais de gestion, commercialisation, financiers...) (C)	14 140 000		
Marge et aléas	5 772 313		
Charge foncière admissible	9 610 743	/m² terrain	7146/m² SdP

Compte à rebours Macrolot 2

CAR promoteur	HT en €	SU ou SHAB ou Nbre	Prix vente au m ² HT
Recettes	82 454 400		
Commerces	1 200 000	480	2 500
Hébergement libre	81 254 400	16 928	4 800
Dépenses	61 270 000	SdP ou Nbre	Coût/m² SU SHAB unitaire HT
coût de préparation du terrain (A)	650 000		
Démolition - Désamiantage	650 000	0	0
coût de construction (B)	41 230 000		
Activités	750 000	500	1 500
Hébergement libre	40 480 000	18 400	2 200
autres coûts (honoraires techniques, frais de gestion, commercialisation, financiers...) (C)	19 390 000		
Marge et aléas	7 915 622		
Charge foncière admissible	13 268 778	/m² terrain	7106/m² SdP

D'après la méthode du compte à rebours, la valeur vénale obtenue est de :

Macrolot 1 : 9 610 743 €

Macrolot 2 : 13 268 778 €

Soit au total 9 610 743€ + 13 268 778€ = 22 879 521 €, arrondis à **22 880 000 €**.

D'après la méthode par comparaison, la valeur vénale des Macrolots 1 et 2 est estimée à 22 872 000 €.

Eu égard à la nature du projet, la méthode du compte à rebours paraît la plus appropriée. Soit une valeur vénale estimée de 22 880 000 € (arrondis).

10 - 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 **22 880 000 €**.

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 à 20 952 000 €.

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 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.

**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.

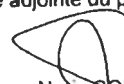
12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

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 la directrice départementale
des Finances publiques
La directrice adjointe du pôle gestion publique



Noha SQUAB
Administratrice de l'État

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

Accusé de réception en préfecture
à 13h07 le 26/06/2025
Date de télétransmission : 26/06/2025
Date de réception préfecture : 26/06/2025

13/13

Accusé de réception en préfecture
092-219200789-20250625-2025_06_25_27-DE
Date de télétransmission : 26/06/2025
Date de réception préfecture : 26/06/2025