

Commune :
VILLENEUVE LA GARENNE (078)

Numéro d'ordre du document
d'arpentage : 1084 T
Document vérifié et numéroté le 26/02/2025
APTGC des Hauts de Seine
Par Arnaud CADORET
Inspecteur des finances publiques
Signé

Service Départemental des Impôts Fonciers
PTGC des Hauts-de-Seine
7 Bd des Bouvets
CS 80309
92741 NANTERRE cedex
Téléphone : 01 41 37 83 00

sdif92.ptgc@dgfip.finances.gouv.fr

DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

CERTIFICATION
(Art. 25 du décret n° 55-471 du 30 avril 1955)

Le présent document d'arpentage, certifié par les propriétaires sous-signés (3)
a été établi (1) :

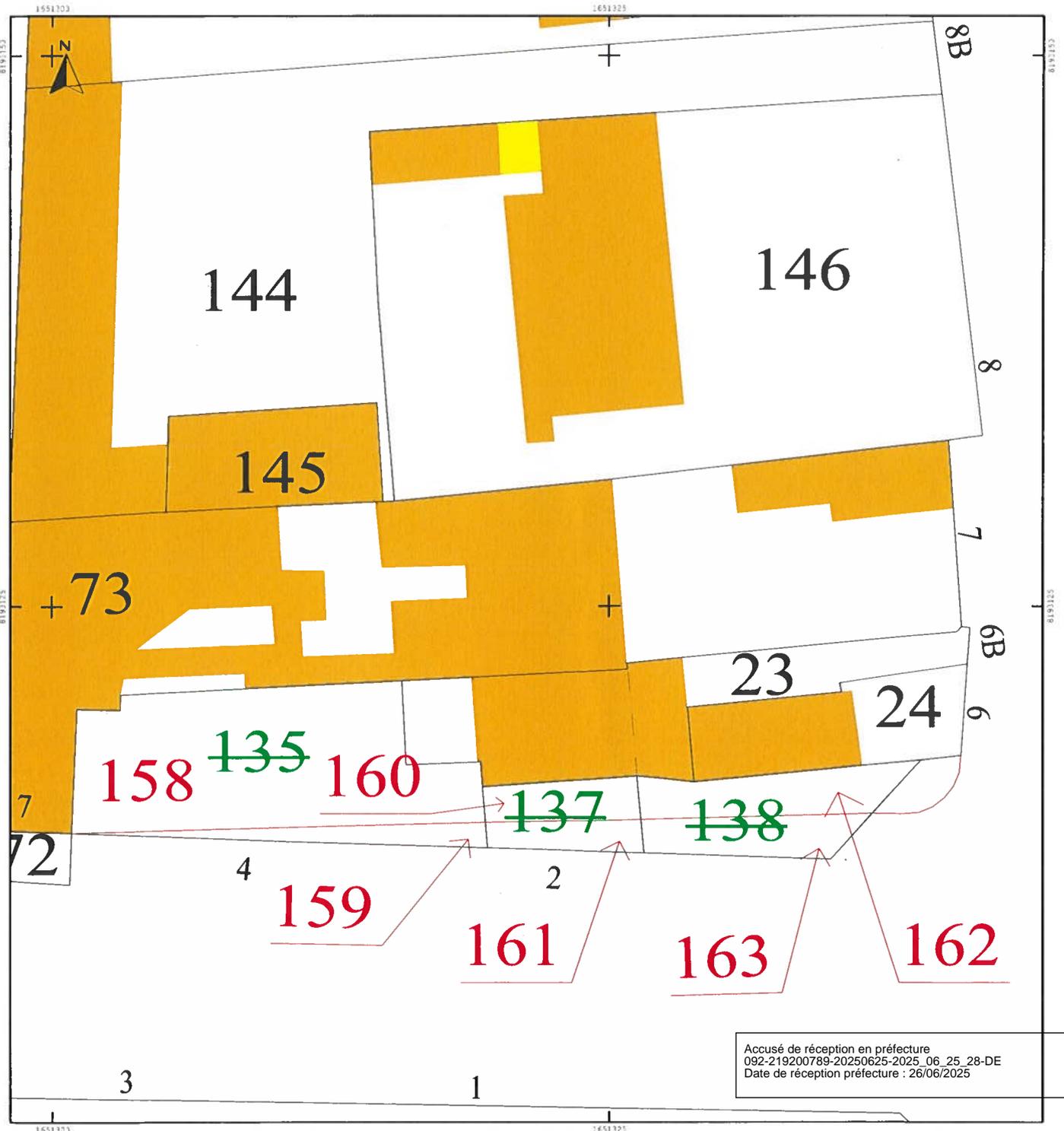
- A - D'après les indications qu'ils ont fournies au bureau ;
 - B - En conformité d'un piquetage : effectué sur le terrain ;
 - C - D'après un plan d'arpentage ou de bornage, dont copie ci-jointe, dressé
le par géomètre à
- Les propriétaires déclarent avoir pris connaissance des informations portées
au dos de la présente mise 6463.

(1) Rayer les mentions inutiles. La formule A n'est applicable que dans le cas d'une esquisse (plan rénové par voie de mise à jour). Dans la formule B, les propriétaires peuvent avoir effectué eux-mêmes le piquetage.
(2) Qualité de la personne agréée (géomètre expert, inspecteur géomètre ou technicien retraité du cadastre, etc.)
(3) Précisez les noms et qualité du signataire s'il est différent du propriétaire (mandataire, avoué, représentant qualifié de l'autorité expropriant, etc.)

Section : H
Feuille(s) : 000 H 01
Qualité du plan : Plan régulier avant
20/03/1980
Echelle d'origine : 1/500
Echelle d'édition : 1/250
Date de l'édition : 26/02/2025
Support numérique :

D'après le document d'arpentage
dressé
Par BIENVENU PIERRE (2)
Réf. : 921-59603
Le 21/02/2025

Modification selon les enregistrements d'un acte à publier



Accusé de réception en préfecture
092-219200789-20250625-2025_06_25_28-DE
Date de réception préfecture : 26/06/2025

Accusé de réception en préfecture
092-219200789-20250625-2025_06_25_28-DE
Date de réception préfecture : 26/06/2025

PREMIERE EXPEDITION

PROCES VERBAL DE CONSTAT

SAS ACTIONS DROITS & ASSOCIES



Sylvie PYBOURDIN & Marion LEROUX

Commissaires de Justice Associés

8 rue Louis Calmel
92230 GENNEVILLIERS



01.47.33.31.67

contact@actions-droits.com

www.actions-droits.com

Accusé de réception en préfecture
092-219200789-20250625-2025_06_25_28-DE
Date de réception préfecture : 26/06/2025

**LE TROIS JUIN
DEUX MILLE VINGT CINQ**

A PARTIR DE 10h15

A LA REQUETE DE :

VILLE DE VILLENEUVE LA GARENNE, service affaires immobilières et foncières, établie au Centre Technique Municipal 11-23 avenue du Chemin des Réniers à VILLENEUVE-LA-GARENNE (92390) agissant diligences du Maire en fonction y domicilié ès-qualité

LAQUELLE M'EXPOSE :

Que la ville de VILLENEUVE-LA-GARENNE est propriétaire d'un site situé à l'angle de la rue Henri Barbusse et du quai Alfred Sisley à VILLENEUVE-LA-GARENNE (92390).

Qu'elle a intérêt à me faire constater la désaffectation du site.

Qu'elle me requiert en conséquence à cet effet.

DEFERANT A CETTE REQUISITION :

Je, Marion LEROUX, Commissaire de Justice Associée de la SAS ACTIONS DROITS & ASSOCIES titulaire d'un office de Commissaires de Justice à la Résidence de GENNEVILLIERS (92230) 8 rue Louis Calmel, soussignée

JE ME SUIS TRANSPORTEE CE JOUR :

A l'angle de la rue Henri Barbusse et du Quai Alfred Sisley

92390 VILLENEUVE LA GARENNE

OÙ ÉTANT J'AI PROCÉDÉ AUX CONSTATATIONS SUIVANTES :

En présence de :

▶ **Monsieur Samuel BRUNO**, représentant le service foncier de la ville de VILLENEUVE-LA-GARENNE

Le terrain est clos par un grillage neuf à la jonction de la parcelle et du trottoir, les poteaux scellés au sol. Le grillage vient prolonger à une clôture d'aspect ancien, constituée d'un muret surmonté d'un grillage, côté quai Alfred Sisley, à laquelle il s'adosse.

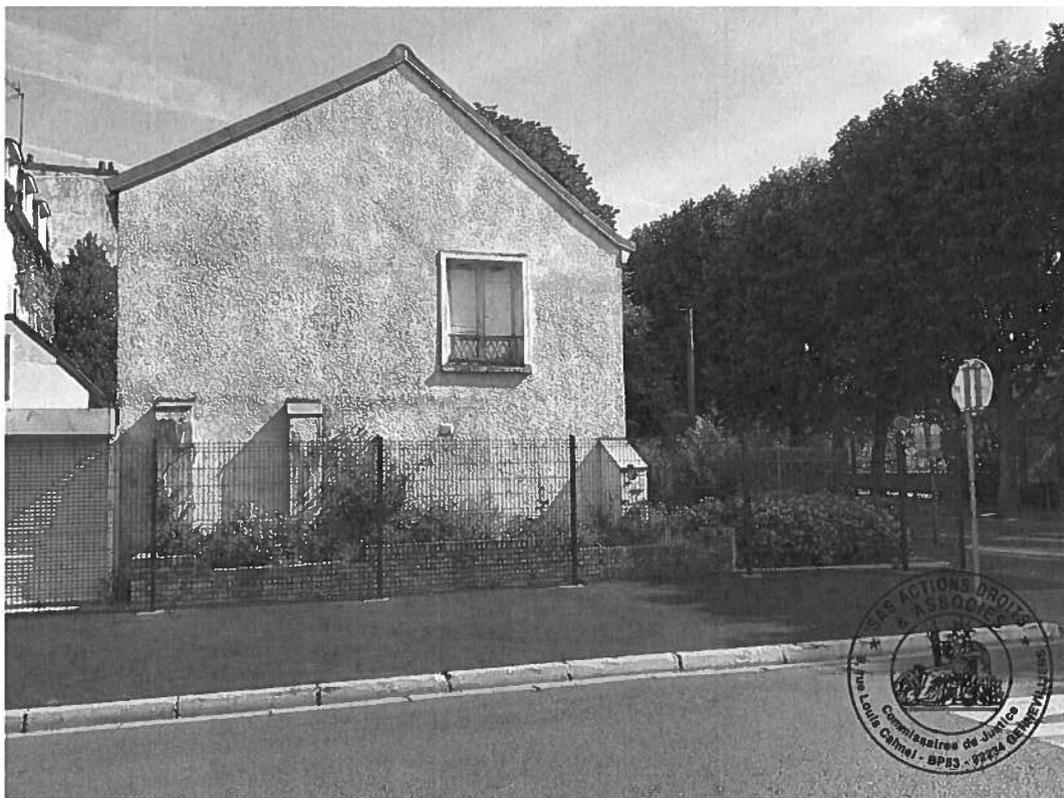
Il est fermé au public.



Photographie n°1.



Photographie n°2.



Photographie n°3.



Photographie n°4.



Photographie n°5.

Telles sont mes constatations.

J'insère au présent procès-verbal de constat cinq photographies prises ce jour sur les lieux par mes soins.

De tout ce que dessus, j'ai dressé le présent procès-verbal de constat sur six pages pour servir et faire valoir ce que de droit.

Marion LEROUX
Commissaire de Justice Associée



Direction Départementale des Finances Publiques
des Hauts-de-Seine

Le 04/11/2024

Pôle d'évaluation domaniale

167-177 Avenue Joliot Curie
92013 NANTERRE CEDEX

Téléphone : 01 40 97 33 35
Courriel : ddfip92.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

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

à

Commune de Villeneuve-la-Garenne

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Laurent PAUPE

Téléphone : 06 63 60 68 50
Courriel : laurent.paupe@dgfip.finances.gouv.fr

Réf. DS : 19981193
Réf. OSE : 2024-92078-68056

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://www.collectivites-locales.gouv.fr)



Nature du bien : TERRAIN A BÂTIR

Adresse du bien : Rue Henri Barbusse (Angle Quai Sisley, rue Henri Barbusse)
à Villeneuve-la-Garenne

Valeur : **148 500 €**, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

(des précisions sont apportées au paragraphe « ~~détermination de la valeur~~ »)

Accusé de réception en préfecture
092-219200789-20250625-2025_06_25_28-DE
Date de réception préfecture : 26/06/2025

1 - CONSULTANT

Affaire suivie par : Monsieur Samuel BRUNO

Responsable des affaires foncières et immobilières

2 - DATES

de consultation :	17/09/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis :	
le cas échéant, de visite du bien :	08/03/2024 (extérieure)
du dossier complet :	

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input checked="" type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input type="checkbox"/>
Prise à bail :	<input type="checkbox"/>
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	<input checked="" type="checkbox"/>
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

3.3. Projet et prix envisagé

Cession à une SEM appartenant à la Ville suite à désaffectation et déclassement du domaine public.

La Commune envisage une vente à la SEM QUODAM, dont elle est actionnaire (70 % des parts).

Évaluation précédente : 2024-92078-59189 (périmètre légèrement différent).

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

4 - DESCRIPTION DU BIEN

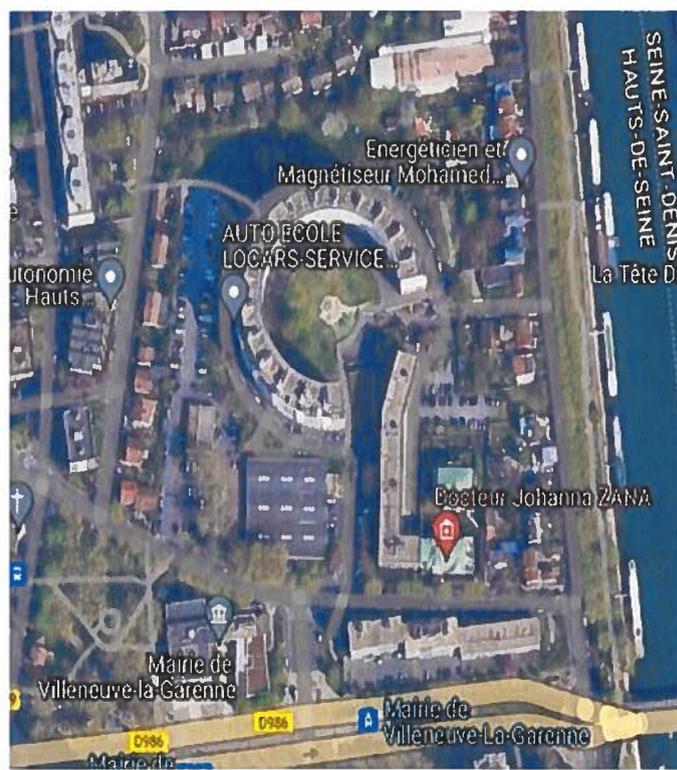
4.1. Situation générale

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 ».



4.3. Références cadastrales

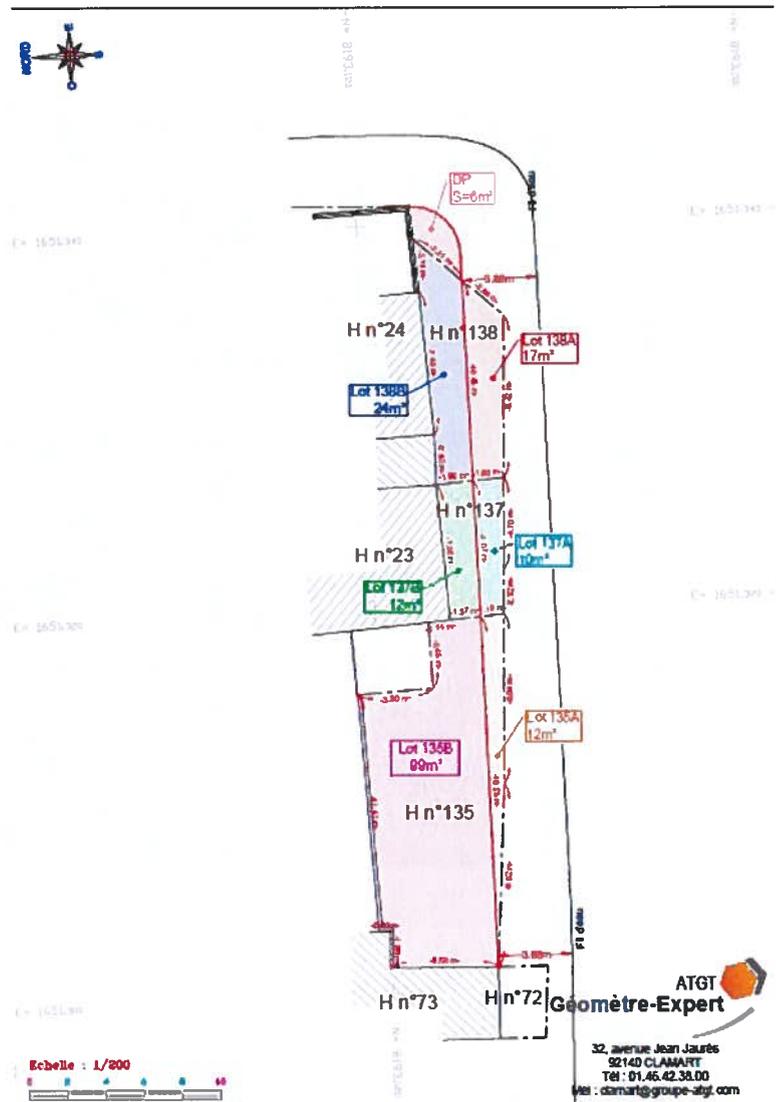
L'immeuble estimé figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse	Superficie	Nature réelle
Villeneuve-La-Garenne	H 135	4 rue Henri Barbusse	111 m ²	Terrain – Domaine public
	H 137	2 rue Henri Barbusse	28 m ²	Trottoir – Domaine public
	H 138	Quai Alfred Sisley	26 m ²	Trottoir – Domaine public

Accusé de réception en préfecture
092-219200789-20250625-2025_06_25_28-DE
Date de réception préfecture : 26/06/2025



Projet de division cadastrale fourni :



Il est précisé par le consultant que les portions de parcelles cédées représentent 135 m², ainsi qu'une portion du domaine public adjacente non - cadastrée de 6m² pour une surface totale de 141 m².

Descriptif

Actuellement, sont présents sur les parcelles :

- Immeuble R+3
- Maison R+2
- Local garage
- Maison R+1
- Maison R+2

Ensemble inoccupé

Ensemble projeté :

Sur une emprise foncière de 682 m² dont la ville est propriétaire à hauteur de 600 m². Le programme immobilier projeté porte sur la construction de 17 logements en R+3, avec une SDP totale de 1 040 m² en R+3.

4.5. Surfaces du bâti

Nature des biens	Surface
Habitation et local garage	672 m ²

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriétaire présumé du bien

Commune de Villeneuve-la-Garenne.

5.2. Conditions d'occupation

Le bien est estimé 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 05 février 2020.

Zone : UBa.

Il s'agit d'une zone urbaine mixte à dominante d'habitat collectif. Il existe une **sous-zone UBa** composée de secteurs résidentiels situés en bord de Seine et de secteurs de grandes emprises parcellaires qui sont voués à se densifier en accueillant de nouvelles opérations d'habitat collectif qui devront préserver l'image qualitative des quais de Seine.

6.2. Date de référence et règles applicables

Sans objet pour la présente évaluation.

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

Accuse de réception en préfecture
092-219200789-20250625-2025_06_25_28-DE
Date de réception préfecture : 26/06/2025

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 : étude élargie portant sur les communes de Villeneuve-la-Garenne et de Gennevilliers.

Terme	Référence	Date	Ville	Adresse	Cadastre	Prix	SDP	Ratio	Observations
1	2023P14670	27/07/23	Villeneuve-la-Garenne	79 boulevard Gallieni	N 77, 136, 250, 251	3 983 900 €	5943 m ²	Logement libre : 640 €/m ²	Ensemble mixte dont logement libre
2	2022P24247	29/11/22	Gennevilliers	12 rue Brénu	AJ 264,266	5 753 000 €	7047 m ²	816 €/m ²	2 lots Ilot Brénu – Accession libre
3	2022P14424	07/07/22	Gennevilliers	rue Claude Robert	AF 685,694,704, 698,677,691, 688 et 702	6 484 168 €	8956 m ²	724 €/m ²	Accession libre
4	2022P01024	14/06/22	Villeneuve-la-Garenne	23 quai Alfred Sisley	E 303,304	3 841 020 €	4966 m ²	773 €/m ²	Construction d'un ensemble immobilier à usage d'habitation
								Moyenne	738 €/m ²
								Médiane	749 €/m ²

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

L'étude porte sur des mutations de logements T3 (typologie la plus représentée dans un programme immobilier), en accession libre, cédés en EFA et situés dans un quartier situé à proximité du bien à estimer. Il ressort de ces critères une sélection de quatre mutations réalisées au cours des années précédentes.

Terme	Ref enregistrement	Ref Cadastrales	Adresse	Date mutation	Année construct.	Nbre pièces	Surf. utile totale	Prix total	Prix/m ² (surf. utile)
1	9214P02 2020P01855	78//N243/2/2032	33 BD GALLIENI	11/03/2020	2021	3	61	297 500	4877
2	9214P02 2020P02496	78//N243/7/7039	33 BD GALLIENI	15/05/2020	2021	3	65	287 500	4423
3	9214P02 2020P04530	78//N243/7/7054	33 BD GALLIENI	23/07/2020	2021	3	60	300 000	5000
4	9214P02 2020P06626	78//N243/7/7128	33 BD GALLIENI	22/10/2020	2021	3	63	277 650	4407
								Moyenne	4677

Accusé de réception n° 092-219200789-20250625-2025_06_25_28-DE
Date de réception préfecture : 26/06/2025

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

Prix de vente constatés sur des programmes en cours de commercialisation ou commercialisé sur Villeneuve-la-garenne (annonces internet)

Le clos Sisley

Surface	42	55
Prix HT	190995	261137
Prix HT m ²	4548	4748

Village Bongarde

Surface	28	51	59	81
Prix HT	167500	229500	238988	334597
Prix HT m ²	5982	4500	4051	4131

Moyenne	4660
---------	------

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

Les termes situés à Villeneuve-la-Garenne sont privilégiés. La moyenne de ceux-ci est de 706,5 €/m² SDP. Il est retenu un ratio proche de cette moyenne soit 710 €/m² SDP.

Il convient de retrancher des frais de démolition estimés à 100 800 € (672 m² x 150 €/m²), soit une valeur vénale de :

$$((1040 \text{ m}^2 \text{ SDP} \times 710 \text{ €/m}^2 \text{ SDP}) - 100\,800) \times 600/682 = \mathbf{556\,235 \text{ €}}$$

Afin de recouper les valeurs unitaires de charge foncière précédemment observées, il convient de se placer dans une logique immobilière. La méthode du compte à rebours promoteur va permettre de déterminer la valeur de la charge foncière admissible.

9 - MÉTHODE DU BILAN PROMOTEUR

9.1 Dépenses

9.1.1 Coûts de démolition

Coûts de démolition retenus pour le bâti existant de 150 €/m².

9.1.2 Coûts de construction

Coûts de construction retenus de 2 200 €/m² SDP pour le logement libre.

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

L'étude réalisée sur les ventes de logements libres en VEFA indique une moyenne de 4 667 €/m², pour des T3.

Les annonces disponibles indiquent un prix moyen de vente de 4660 €/m², toutes typologies concernées.

Pour le compte à rebours il sera retenu un prix de sortie avant négociation de 4700 €/m².

Accuse de réception en préfecture
092-219200789-20250625-2025_06_25_28-DE
Date de réception préfecture : 26/06/2025

9.2.2 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 Immobilières (D.N.I.D.) sur un grand nombre d'opérations de promotion immobilière.

9.3 Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues

CAR promoteur	HT en €	Superficie m ²	Prix unitaire HT en €
Recettes	4 496 960		
Hébergement libre	4 496 960	957	4 700
Dépenses	3 448 800	SdP ou Nbre	Coût/m ² SU SHAB unitaire HT
coût de préparation du terrain (A)	100 800		
Démolition - Désamiantage	100 800	672	150
coût de construction (B)	2 288 000		
Hébergement libre	2 288 000	1 040	2 200
autres coûts (honoraires techniques, frais de gestion, commercialisation, financiers..) (C)	1 060 000		
Marge et aléas	377 745		
Charge foncière admissible	670 415	/m ² terrain	/m ² SdP

Soit une valeur déterminée par le bilan promoteur (CAR) de :

$$670\,415\text{ €} \times 600/682 = 589\,808\text{ €}.$$

D'après la méthode de la comparaison de charge foncière, on obtient une valeur vénale de : 556 235 €.

La méthode du compte à rebours prend mieux en compte l'évolution du marché immobilier et les spécificités du projet. Elle est retenue. Soit une charge foncière admissible retenue de 590 000 € (arrondis).

Il est distingué les portions de parcelles à céder soit : $590\,000 \times 141/600 = 138\,650$, arrondis à

138 500 €.

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 **138 500 €**.

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 124 650 €.

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 et par délégation,



Laurent PAUPE

Inspecteur des Finances publiques

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
092-219200789-20250625-2025-08_25128-DF
Date de réception préfecture : 26/06/2025