VILLE DE Livry-Gargan

Nombre de conseillers.....43
En exercice..... 43
Présents à la séance.....25
Pouvoirs.....10
Excusés..... 07
Absent.....01

**DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL DU 3 JUILLET 2025**

## N°2025-07-08: ABROGE ET REMPLACE LES CONDITIONS DE LA CESSION D'UNE PARCELLE SISE 61-63 AVENUE DU CONSUL DU GENERAL NORDLING A L'INSTITUT MEDICOEDUCATIF DE LIVRY-GARGAN POUR LA REALISATION D'UN NOUVEAU BATIMENT

Le jeudi 3 juillet 2025 à 19h00, le Conseil municipal de la Commune de Livry-Gargan s'est réuni à l'Espace Jules Verne, sous la présidence de Monsieur Pierre-Yves MARTIN, Maire, suite à la convocation faite le jeudi 19 juin 2025.

**Présents :**

BOUDJEMAÏ Kaïssa
MANTEL Serge
MAUROBET Catherine
MONIER Annick
CARRATALA Henri
MICONNET Olivier
COLLET Marie-Madeleine
BERNARD Anne
MOULINAT-KERGOAT Hélène
ATTARD Gérard
MAKHLOUF Dounia
LE COZ Lucie
KOUCEM Yacine
GUIMARAES Odette
CRALIS Christophe
AÏDOUDI Salem
CHASSAIN Clément
BORDES Roselyne
AOUATI Kheireddine
ADLANI Myriam
BEREZIN Serge
DI IORIO Rina
TRILLAUD Laurent
HODÉ Laurence
MARKARIAN Olivier

**Pouvoirs :**

MILOTI Donni à BOUDJEMAÏ Kaïssa
HERRMANN Marie-Catherine à ATTARD Gérard
ARNAUD Philippe à COLLET Marie-Madeleine
LAFARGUE Jean-Claude à CARRATALA Henri
LEROUX Pierre-Olivier à MAUROBET Catherine
FOURNIER Marine à CHASSAIN Clément
BARATTA Jean-Pierre à MARKARIAN Olivier
BERTHE Éloïse à CRALIS Christophe
BITATSI-TRACHET Françoise à TRILLAUD Laurent
ROSSINI Christel à HODÉ Laurence

**Excusés :**

BONINI Bruno
HAMZA Ali
CARCREFF Corinne
JOLY Nathalie
MARTIN Pierre-Yves
RENAULT Bernadette
DJABALI Sara

**Absente :**

LE BLEGUET Marie-Thérèse

Il a été, conformément à l'article L.2121-15 du Code général des collectivités territoriales, procédé immédiatement après l'ouverture de la séance à la nomination d'un Secrétaire de séance. Mme MOULINAT-KERGOAT a été désignée pour remplir ces fonctions.

Accusé de réception préfecture
093-219300464-20250703-2025-07-08-DE
Date de télétransmission : 22/07/2025
Date de réception préfecture : 22/07/2025

HÔTEL DE VILLE
3, place François-Mitterrand – B.P. 56 – 93891 Livry-Gargan Cédex – T. 01 41 70 88 00 – F. 01 43 30 38 43
courriermaire@livry-gargan.fr – www.livry-gargan.fr
*Toute correspondance doit-être adressée à Monsieur Le Maire*

Le Conseil municipal,

Sur proposition de Mme BOUDJEMAÏ rapporteur ;

Vu le Code des Relations entre le Public et l'Administration et notamment son article L. 242-4 :
"*Sur demande du bénéficiaire de la décision, l'administration peut, selon le cas et sans condition de délai, abroger ou retirer une décision créatrice de droits, même légale, si son retrait ou son abrogation n'est pas susceptible de porter atteinte aux droits des tiers et s'il s'agit de la remplacer par une décision plus favorable au bénéficiaire ».*

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le projet de réalisation d'un nouveau bâtiment par l'Institut Médico-Educatif (I.M.E) de Livry-Gargan ;

Vu l'offre initiale de l'Institut Médico-Educatif concernant l'acquisition d'une parcelle communale pour le développement de ses activités ;

Vu la délibération n°2024-12-38 du 12 décembre 2024 portant cession d'une parcelle sises 61-63 avenue du consul Général Nordling à l'institut médico-éducatif de Livry-Gargan pour la réalisation d'un nouveau Bâtiment ;

Vu l'avis des domaines sur la valeur vénale de la propriété communale en date du 21 mai 2025 ;

Vu l'avis de la Commission permanente Service à la population en date du mercredi 25 juin 2025 ;

Vu le courrier en date du 16 avril 2025 de l'Institut Médico-Educatif de Livry-Gargan sollicitant l'abrogation de la délibération susmentionnée afin d'obtenir l'adoption d'une nouvelle délibération qui autoriserait la vente à des conditions supplémentaires, plus favorables pour cet établissement ;

Considérant que l'Institut Médico-Educatif a sollicité par courrier du 16 avril 2025, l'insertion de nouvelles conditions notamment :

- que la parcelle cadastrée section E n°1812 soit intégrée à la cession suite à la redélimination établie par géomètre ; la cession correspondra au lot B (E n°1812 et partie de la E n°1814) d'une contenance totale de 15a 04ca

- Que le permis de construire précité soit également purgé de tout risque de déféré préfectoral, outre le recours des tiers et le risque de retrait administratif, et ce, afin de sécuriser la faisabilité juridique du projet,

- Que la servitude d'accès à l'IME soit instituée à titre gratuit, ce qui n'a pas été précisé.

Considérant que la construction d'un nouveau bâtiment par l'Institut Médico-Educatif préserve son objet initial tenant à l'amélioration et au renforcement de la capacité d'accueil et à la qualité des services fournis aux enfants et adolescents ;

Considérant que les conditions supplémentaires sollicitées par l'Institut Médico-Educatif permettent de préserver les objectifs de solidarité, de développement social et

Accusé de réception en préfecture
093-219300464-20250703-2025-07-08-DE
Date de télétransmission : 22/07/2025
Date de réception préfecture : 22/07/2025

d'amélioration de l'offre de services médicaux et éducatifs de la commune initialement poursuivis par ledit institut ;

Considérant que la délibération n°2024-12-38 du 12 décembre 2024 doit être abrogée afin de prendre en compte les nouvelles conditions ;

Après en avoir délibéré ;

**À la majorité par :**

- **31 voix pour :**

| | | |
|---|---|---|
| BOUDJEMAÏ Kaïssa | ATTARD Gérard | BORDES Roselyne |
| MANTEL Serge | MAKHLOUF Dounia | AOUATI Kheireddine |
| MAUROBET Catherine | LE COZ Lucie | ADLANI Myriam |
| MONIER Annick | KOUCEM Yacine | BEREZIN Serge |
| CARRATALA Henri | GUIMARAES Odette | DI IORIO Rina |
| MICONNET Olivier | CRALIS Christophe | MARKARIAN Olivier |
| COLLET Marie-Madeleine | AÏDOUDI Salem | CHASSAIN Clément |
| BERNARD Anne | MOULINAT-KERGOAT Hélène | |

| | |
|---|---|
| MILOTI Donni | à BOUDJEMAÏ Kaïssa |
| HERRMANN Marie-Catherine | à ATTARD Gérard |
| ARNAUD Philippe | à COLLET Marie-Madeleine |
| LAFARGUE Jean-Claude | à CARRATALA Henri |
| LEROUX Pierre-Olivier | à MAUROBET Catherine |
| FOURNIER Marine | à CHASSAIN Clément |
| BARATTA Jean-Pierre | à MARKARIAN Olivier |
| BERTHE Éloïse | à CRALIS Christophe |

- **4 voix contre :**

| | |
|---|---|
| HODÉ Laurence | TRILLAUD Laurent |

| | |
|---|---|
| BITATSI-TRACHET Françoise | à TRILLAUD Laurent |
| ROSSINI Christel | à HODÉ Laurence |

Article 1 : Abroge la délibération n°2024-12-38 du 12 décembre 2024 portant cession d'une parcelle sises 61-63 avenue du consul Général Nordling à l'institut médico-éducatif de Livry-Gargan pour la réalisation d'un nouveau Bâtiment ;

Article 2 : Remplace la délibération n°2024-12-38 par la présente délibération ;

Article 3 : Approuve la cession de la parcelle communale située 61-63 avenue du Consul Général Nordling, à l'Institut Médico-Éducatif, assortie des conditions supplémentaires sollicitées par l'Institut, à savoir :

Accusé de réception en préfecture
093-219300464-20250703-2025-07-08-DE
Date de télétransmission : 22/07/2025
Date de réception préfecture : 22/07/2025

*La présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal administratif de Montreuil dans un délai de deux mois à compter de sa date de publication.*

- que la parcelle cadastrée section E n°1812 soit intégrée à la cession suite à la redélimination établie par géomètre ; la cession correspondra au lot B (E n°1812 et partie de la E n°1814) d'une contenance totale de 15a 04ca

- Que le permis de construire précité soit également purgé de tout risque de déféré préfectoral, outre le recours des tiers et le risque de retrait administratif, et ce, afin de sécuriser la faisabilité juridique du projet,

- Que la servitude d'accès à l'IME soit instituée à titre gratuit, ce qui n'a pas été précisé.

Article 4 : Autorise que la cession moyennant le versement de la somme de 490.000 euros, assortie de plusieurs conditions suspensives visant à garantir la faisabilité financière et opérationnelle du projet immobilier prévu, à savoir:

- ✓ La validation par l'Agence Régionale de Santé (ARS) du plan pluriannuel d'investissement relatif à cette opération immobilière (acquisition et construction).
- ✓ L'obtention d'une subvention de l'ARS à hauteur de 3 457 426 euros dans le cadre du Plan d'Aide à l'Investissement.
- ✓ Le versement d'une subvention de 300 000 euros par l'association Améthyste.
- ✓ L'obtention d'un emprunt bancaire de 2 516 630 euros.
- ✓ L'obtention d'un permis de construire, purgé de tous recours.
- ✓ L'aménagement d'une servitude d'accès à l'IME.

Article 5 : Autorise Madame K. BOUDJEMAÏ, première adjointe au Maire, à signer la présente délibération ainsi que tous documents nécessaires à la réalisation de la cession de la parcelle dans les conditions prévues par la présente délibération.

Annexe 1 : Courrier de l'Institut Médico-Educatif (I.M.E) du 16 avril 2025 ;
Annexe 2 : Courrier de l'Institut Médico-Educatif (I.M.E) du 10 juillet 2024 ;
Annexe 3 : Evaluation du service des domaines en date du 21 mai 2025.

Ainsi fait et délibéré en séance le jeudi 3 juillet 2025.

Par délégation, BOUDJEMAI Kaïssa
**En charge des affaires scolaires, périscolaires et extrascolaire, Politique de la Ville**
**Conseillère Territoriale**

VILLE DE L'ÎLE-SAINT-DENIS Seine-St-Denis 93

**Date de publication : 22/07/2025**

Accusé de réception en préfecture
093-219300464-20250703-2025-07-08-DE
Date de télétransmission : 22/07/2025
Date de réception préfecture : 22/07/2025

*La présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal administratif de Montreuil dans un délai de deux mois à compter de sa date de publication.*

E S A T MARSOULAN
VIVRE UN MONDE DE SERVICES

Institut Médico-Educatif
Jean-Marc Itard Le Blanc-Mesnil

I.M.E LIVRY-GARGAN
ETABLISSEMENT PUBLIC AUTONOME

Montreuil, le 16 avril 2025

**La directrice de l'IME de LIVRY Gargan**

**A**

RECOMMANDÉ
AVEC AVIS DE RÉCEPTION
n° de l'envoi : 1A 213 507 8024 4
LETTRE RECOMMANDÉE

**Monsieur Pierre-Yves MARTIN**
Maire de LIVRY-GARGAN
Hôtel de Ville
32-34 allée du Parc de la Mairie
93190 Livry-Gargan

Lettre transmise en recommandé avec accusé de réception n° 1A213 507 8024 4 et par mail
Annule et remplace le courrier précédent transmis

**Objet : demande de remplacement de la délibération n° 2024-12-38 en date du 12 décembre 2024**

Monsieur le Maire,

Par la présente, nous faisons suite à nos échanges et à l'adoption par le conseil municipal du 12 décembre 2024 de la délibération ayant autorisé la cession de la parcelle E n°1814 (environ 1600m²), de laquelle il conviendra de soustraire l'emprise du bâtiment dont partie louée à l'agence ORPI sise 61-63 avenue du Consul du General Nordling à l'Institut Medico-Educatif de Livry-Gargan au prix de 490 000 €.

Comme le précise l'article 2 de cette délibération, la cession a été autorisée sous réserve de la levée des « *conditions suspensives figurant dans l'acte de promesse de cession* », celles-ci ayant été décrites dans notre offre d'acquisition formalisée par notre courrier en date du 10 juillet 2024.

Selon ce courrier, l'offre d'achat présentée par l'IME et acceptée par la commune dans la délibération précitée était conditionnée par les éléments suivants :

- la validation par l'ARS du plan pluriannuel d'investissement portant sur ce projet d'acquisition et de construction,

- l'obtention par l'IME d'une subvention d'un montant de 3 457 426 € versée par l'ARS au titre du plan d'aide à l'investissement,

- le versement par l'association AMETHYSTE d'une subvention de 300 000 €,

- l'obtention par l'IME d'un emprunt de 2 516 630 €, tel que précisé dans le plan pluri annuel d'investissement,

Accusé de réception en préfecture
093-219300464-20250709-2025-07-08-DE
Date de télétransmission : 09/07/2025
Date de réception préfecture : 09/07/2025

- l'obtention d'un permis de construire purgé de tout recours des tiers et de tout risque de retrait administratif, autorisant la construction décrite dans l'étude de faisabilité du 12 juin 2024,

- la constitution d'une servitude d'accès à l'IME sur les parcelles cadastrées E 1183, 1184 et 1794 afin de permettre une desserte sécurisée de ladite construction.

Par la présente, nous souhaitons que ces conditions soient complétées par les éléments suivants :

- que la parcelle cadastrée section E n°1812 soit intégrée à la cession suite à la redélimination établie par géomètre ; la cession correspondra au lot B (E n°1812 et partie de la E n°1814) d'une contenance totale de 15a 04ca

- Que le permis de construire précité soit également purgé de tout risque de déféré préfectoral, outre le recours des tiers et le risque de retrait administratif, et ce, afin de sécuriser la faisabilité juridique du projet,

- Que la servitude d'accès à l'IME soit instituée à titre gratuit, ce qui n'a pas été précisé.

Par conséquent, et comme le permettent les dispositions de l'article L. 242-4 du Code des relations entre le public et l'administration, nous sollicitons par le présent courrier l'abrogation de la délibération de la délibération n° 2024-12-38 en date du 12 décembre 2024 et son remplacement par une nouvelle délibération autorisant la vente de la parcelle précitées en prenant en compte ces conditions complémentaires, celles-ci étant favorables aux intérêts de l'IME.

Par avance, nous vous remercions de bien vouloir accueillir favorablement la présente demande et de soumettre à l'approbation du conseil municipal la présente proposition de remplacement de la délibération n°2024-12-38.

Restant à votre disposition, je vous prie d'agréer Monsieur le Maire,
l'expression de mes salutations respectueuses.

La Directrice,

Emeline LACROZE

Le Directeur
IME J.M. Itard
IME Livry-Gargan
ESAT MARSOULAN

**Copie**
Monsieur Pierre PORÉE – FONTENAY NOTAIRES
22 rue du Commandant Jean Duhail
94120 FONTENAY-SOUS-BOIS CEDEX
pierre.poree.94007@paris.notaires.fr
Tél :01 45 14 24 85
Tél : 01-45-14-24-80

Accusé de réception en préfecture
093-219300464-20250709-2025-07-08-DE
Date de télétransmission : 10/07/2025
Date de réception préfecture : 10/07/2025

Montreuil le 10 juillet 2024

Monsieur Pierre-Yves MARTIN
Maire de LIVRY-GARGAN
Hôtel de Ville
32-34 allée du Parc de la Mairie
93190 Livry-Gargan

**Objet :** Proposition d'offre d'achat

Lettre recommandée avec accusé de réception 1A 213 507 8009 1

Monsieur le Maire,

Dans le cadre de l'amélioration des conditions d'accueil de nos enfants et adolescents sur votre Commune de LIVRY-GARGAN, l'emprise foncière située 61-63 avenue du Consul Général Nordling-93190 LIVRY GARGAN a retenu toute notre attention à l'effet d'implanter notre futur projet de construction du nouvel Institut Medico-Educatif de LIVRY GARGAN.

L'emprise foncière devant supporter notre projet portera sur partie de la parcelle E n°1814 (environ 1600m²), de laquelle il conviendra de soustraire l'emprise du bâtiment dont partie louée à l'agence ORPI avec création d'une servitude grevant notre foncier à l'effet d'assurer la desserte et les vues de ce bâtiment.

Connaissance prise de l'avis des domaines du 30 avril 2024, compte tenu de la soustraction du bâtiment dont partie louée à l'agence ORPI, du jeu de servitudes nécessaires à sa desserte, de l'état de la maison de maître destinée à être démolie dont le diagnostic amiante n'a pas été réalisé, j'ai été autorisée par mon Conseil d'Administration à vous proposer un prix de QUATRE CENT QUATRE-VINGT-DIX MILLE EUROS (490.000,00 €) sous réserve :

- de la validation par l'agence régionale de santé d'Ile de France du plan pluriannuel d'investissement portant l'opération immobilière d'acquisition et de construction ;

- de l'obtention d'une subvention à hauteur de 3 457 426€ au titre du plan d'aide à l'investissement par l'Agence Régionale de Santé d'Ile-de-France ;

- du versement d'une subvention de 300 000€ par l'association AMETHYSTE ;

- de l'obtention d'un emprunt de 2 516 630€ tel que précisé dans le plan pluri annuel d'investissement ;

Accusé de réception en préfecture
093-219300464-20250708-2025-07-08-DE
Date de télétransmission : 10/07/2025
Date de réception préfecture : 10/07/2025

- de l'obtention d'un permis de construire purgé de tous recours des tiers et retrait administratif nous permettant de réaliser le bâtiment décrit dans l'étude de faisabilité du 12 juin 2024 ;

- de la constitution d'une servitude d'accès à l'IME sur les parcelles cadastrées section E n°s 1183, 1184 et 1794 afin de permettre une desserte sécurisée à nos enfants.

Espérant que cette proposition saura retenir votre attention, je vous prie de croire, Monsieur le Maire, en l'assurance de ma haute considération

La Directrice,

Emeline LACROZE

Direction Commune - Etablissement public autonome
Le Directeur
IME J.M. Itard
IME Livry-Gargan
ESAT MARSOULAN

**Copie**
Monsieur Pierre PORÉE – FONTENAY NOTAIRES
22 rue du Commandant Jean Duhail
94120 FONTENAY-SOUS-BOIS CEDEX
pierre.poree.94007@paris.notaires.fr
Tél :01 45 14 24 85
Tél : 01-45-14-24-80

**Pièces jointes**
-avis des domaines du 30/04/2024
-étude de faisabilité
-extrait du cadastre

Accusé de réception en préfecture
093-219300464-20250708-2025-07-08-DE
Date de télétransmission : 22/07/2025
Date de réception préfecture : 22/07/2025

Accusé de réception en préfecture
093-219300464-20250708-2025-07-08-DE
Date de télétransmission : 20/07/2025
Date de réception préfecture : 20/07/2025

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
*Liberté*
*Égalité*
*Fraternité*

FINANCES PUBLIQUES

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

Pôle d'Évaluation Domaniale

7 Rue Hector Berlioz

93000 BOBIGNY

Téléphone : 01 88 50 93 74
Mél. : ddfip93.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

**POUR NOUS JOINDRE**

Affaire suivie par : Sylvie BLUGEON

Téléphone : 01 88 50 93 81
Courriel : sylvie.blugeon@dgfip.finances.gouv.fr

Réf. DS : 23982217

Réf. OSE : 2025-93046-33057

Le 21/05/2025

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

A

Monsieur le Maire
Hôtel de Ville
Pôle Aménagement Urbain et Développement Local
3, place François Mitterrand
BP 56
93191 LIVRY-GARGAN

# 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 : | Terrains |
| Adresse du bien : | 61 – 63 avenue du Consul Général Nordling 93190 LIVRY-GARGAN |
| Valeur : | 486 000 €/ht assortie d'une marge d'appréciation de 10 %<br>*(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)* |

Accusé de réception en préfecture
093-219300464-20250709-2025-07-08-DE
Date de télétransmission : 10/07/2025
Date de réception préfecture : 10/07/2025

## 1 - CONSULTANT

Commune de Livry-Gargan
Affaire suivie par : Mme Perrine BAKUM

## 2 - DATES

| | |
|---|---|
| De consultation : | 30/04/2025 |
| De visite de l'immeuble | Sans visite |
| Du dossier complet : | 30/04/2025 |

## 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

Demande d'actualisation de la valeur vénale de terrains dont la cession est envisagée par la commune après la démolition des bâtis existants. La consultante précise que « la cession serait au profit de l'Institut Médico Educatif de Livry-Gargan, qui est aujourd'hui situé 1 rue Philippe LEBON, dans des locaux appartenant à la commune, devenus inadaptés. Le projet serait d'environ 1 200 m² de surface utile pour un R+2 au plus haut et l'aménagement d'une cour et de 2 places de stationnement ».

Avis précédents :

OSE n° 2023-93046-52120 du 26/07/2023 au prix de 545 000 € hors coût de démolition et superficie différente.

OSE n° 2024-93046-31385 du 26/07/2023 au prix de 680 000 € local commercial inclus.

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale

Dans un secteur pavillonnaire, à proximité du parc de la Poudrerie.

### 4.2. Références cadastrales

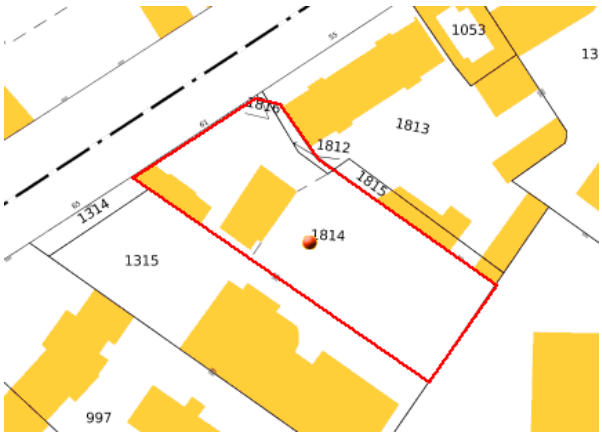
Les immeubles sous expertise figurent au cadastre sous les références suivantes :

Accusé de réception en préfecture
093-219300464-20250709-2025-07-08-DE
Date de télétransmission : 10/07/2025
Date de réception préfecture : 10/07/2025

| Commune | Parcelle | Adresse | Superficie |
|---|---|---|---|
| Livry-Gargan | E 1814p | 61 av du Consul Général Nordling | 1 475 m² |
| Livry-Gargan | E 1812 | 63 av du Consul Général Nordling | 29 m² |
| Total | | | **1 504 m²** |

### 4.4. Descriptif

Bel ensemble foncier constitué de deux parcelles de terrains à bâtir très bien situé sur lequel est construit en 1810 une maison d'habitation à démolir en R + 2 d'environ 134 m² d'emprise au sol.




## 5 – SITUATION JURIDIQUE

### 5.1. Propriété de l'immeuble

Commune de Livry-Gargan

Acquisition le 03/07/2012 par adjudication, acte n° 2013P02314

### 5.2. Conditions d'occupation

Libre.

## 6 - URBANISME

**Règles actuelles**

PLUI de Grand Paris Grand Est approuvé le 17 décembre 2024 et en vigueur depuis le 15 janvier 2025.

En Zone UA : zone de centralité urbaine.

Constructibilité et dispositions suivant le PLUI :

Part minimale de pleine terre : Le taux de pleine terre minimum exigé est de 30 %.

Secteur de mixité sociale : La parcelle est située dans un secteur de mixité sociale. Les programmes de logements doivent compter au moins 30 % de logements locatifs sociaux à partir de 50 logements.

Emprise au sol : Le taux d'emprise au sol maximum est de 70 %.

Accusé de réception en préfecture
093-219300464-20250709-2025-07-08-DE
Date de télétransmission : 10/07/2025
Date de réception préfecture : 10/07/2025

Hauteur maximale des constructions : 21 mètres dans la bande de constructibilité principale et 12 mètres au-delà.

Implantation vis-à-vis des voies et emprises publiques : Implantation en retrait de 4 mètres minimum.

## 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 de terrains

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

Vente de grands terrains d'une superficie comprise entre 900 m² et 3 000 m², autour du bien à estimer sur la commune de Livry-Gargan et les communes voisines, du 01/2021 au 04/2025 :

| N° Terme | Ref. Cadastrales | Commune | Adresse | Date mutation | Surface terrain (m²) | Prix total | Prix/m² | Zonage PLU | Observation | Zonage nouveau PLUI |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 62//AH/475// | LE RAINCY | 53 ALL DE MONTFERMEIL | 06/01/2023 | 986 | 260 000 | 264 | UE | T à B en 2ème ligne | UC |
| 2 | 73//AD/117// | TREMBLAY-EN-FRANCE | 2 RUE DES FOSSES | 27/03/2023 | 1192 | 277 310 | 233 | UA | Un Terrain sur lequel existait une maison en ruine. Dans le secteur du vieux Tremblay | |
| 3 | 47//C/736// | MONTFERMEIL | 2 AV VICTOR HUGO | 20/12/2022 | 1 257 | 458 788 | 365 | UD | Terrain nu | UB |
| 4 | 46//C/1767// | LIVRY-GARGAN | BD ROBERT SCHUMAN | 29/01/2021 | 1 950 | 580 000 | 297 | UA | Sté à MGP | UA |
| 5 | 46//C/1767// | LIVRY-GARGAN | BD ROBERT SCHUMAN | 17/06/2021 | 1 950 | 580 000 | 297 | UA | MDP à EPFIF | UA |
| | | | | | | Moyenne | 291 | | | |

#### 8.1.2 Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue

La moyenne arrondie des 5 termes ci-dessus est de **290 €/m².**

La valeur unitaire de ces termes va de **233 à 365 €/m²**

Les termes n° 4 & 5 correspondent à un grand terrain de 1 950 m² à environ **300 €/m².** Ces termes sont situés en zone UA. Cependant ces termes de comparaison datent de 2021 et commencent à dater, et le terrain est moins bien situé que l'emprise à estimer.

Compte tenu de ce qui précède et la bonne situation du bien, la valeur haute arrondie à **350 €/m²** sera retenue pour cette emprise de 1 504 m².

**Soit 1 504 m² x 350 € = 526 400 €**

#### 8.1.3. Coût de démolition des bâtiments

Coûts de démolition issus de différents sites de professionnels :

Accusé de réception en préfecture
093-219300464-20250709-2025-07-08-DE
Date de télétransmission : 10/07/2025
Date de réception préfecture : 10/07/2025

| Site | Type de travaux | Prix €/m² |
|---|---|---|
| www.demolitionavenue.com | Plus de 100 m² | Entre 80 et 150 €/m² |
| www.habitatpresto.com | Prix pour une maison de 100 m² | 10 000 à 20 000 € |
| | Prix pour une maison de 150 m² | 15 000 à 30 000 € |
| www.prix-travaux-m2.com | Maison > 100 m² | Entre 80 à 150 €/m² |

La valeur de 100 €/m² sera retenue pour la démolition du bâtiment

Emprise au sol du bâtiment principal : environ 134 m² x 3 niveaux = 402 m²

Soit 402 m² x 100 € = 40 200 €.

**Valeur du bien en récupération foncière**

Valeur du terrain – coût de démolition :

**526 400 € - 40 200 € = 486 200 € arrondi à 486 000 €**

## 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 **486 000 €.**

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 437 400 €.

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, 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*

Accusé de réception en préfecture
093-219300464-20250709-2025-07-08-DE
Date de télétransmission : 10/07/2025
Date de réception préfecture : 10/07/2025

*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 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,

Sylvie BLUGEON
Inspectrice des Finances publiques

Accusé de réception en préfecture
093-219300464-20250709-2025-07-08-DE
Date de télétransmission : 10/07/2025
Date de réception préfecture : 10/07/2025

*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.*