

Bobigny, le 21/06/2022

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

Pôle d'Évaluation Domaniale

7, rue Hector Berlioz

93009 BOBIGNY CEDEX

Téléphone : 01 88 50 93 74

Courriel : ddfip93.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Nabil AZOULAY

Téléphone : 06 82 93 19 61

Courriel : nabil.azoulay@dgfip.finances.gouv.fr

Réf. DS : 8813948

Réf. OSE : 2022-93030-42796

Le Directeur départemental des
Finances publiques

à

VILLE DE DUGNY

DIRECTION DE L'URBANISME

MADAME ALEXANDRE PASQUIER

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

Désignation des biens :	Locaux brut
Adresse des biens :	1 rue du Colonel Fabien – 93440 Dugny
Valeur vénale totale :	826 980 € en libre

1 – SERVICE CONSULTANT

Commune de Dugny – Direction de l'Urbanisme et du développement durable
affaire suivie par Mme Alexandra PASQUIER (service.foncier@mairie-dugny.fr)

2 – DATE

Date de saisine : 25/05/2022 via la plateforme DS

Date de visite : sans visite compte tenu de la nature des biens à acquérir (locaux brut)

Date de constitution du dossier en état : 25/05/2022

3 – OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

Acquisition amiable de locaux multifonctions brut de béton

4 – DESCRIPTION DU BIEN

Références cadastrale :

Section cadastrale	N° de parcelle	contenance cadastrale
J	18	4 287 m ²
J	19	98 m ²
TOTAL	-	4 385 m²

Descriptif des biens :

- le local L1 est un espace multifonction d'intérêt collectif pour un effectif maximum de 49 personnes qui sera implanté au rdc d'un immeuble d'habitation, d'une surface utile brute de **178,80 m²** dont le volume sera livré brut de béton
- le Local L2 est un espace multifonction d'intérêt collectif pour un effectif maximum de 49 personnes qui sera situé au rdc d'un immeuble d'habitation, d'une surface utile brute de **215 m²**

Les locaux seront implantés sous un immeuble à usage de logements, ayant une structure béton.

5 – SITUATION JURIDIQUE

Désignation et qualité des propriétaires : Groupe PolyLogis

Origine de propriété : acte non communiqué

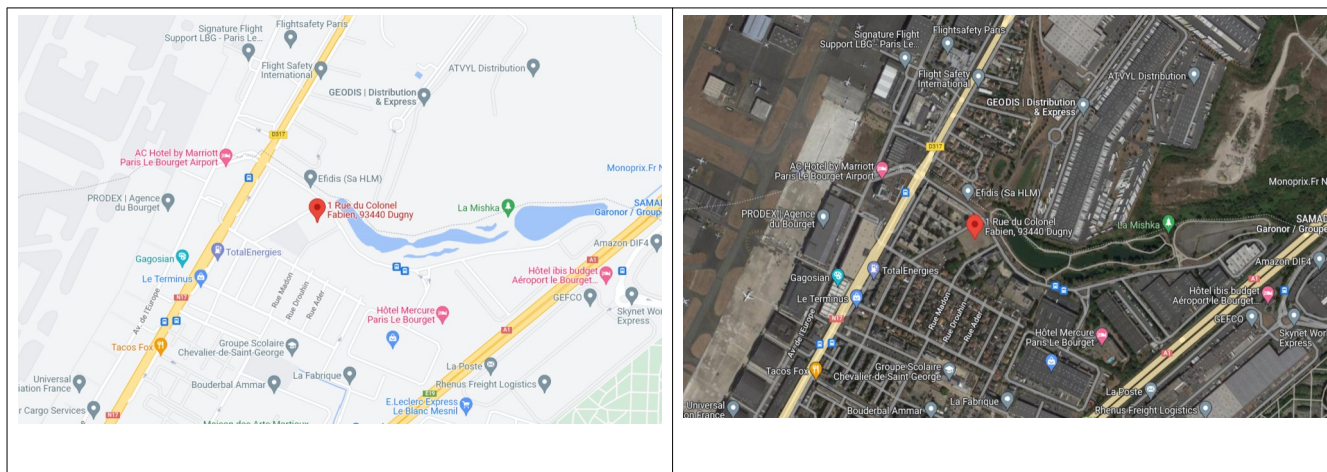
État et conditions d'occupation : libre

6 – URBANISME – RÉSEAUX

Document d'urbanisme : PLU communal modifié en dernier lieu le 03/02/2020

Zone de plan : Zone UCb – zone dédiée aux constructions à usage d'activité

Environnement : situation excentrée, réseaux de bus aux alentours



7 – DATE DE RÉFÉRENCE

Suivant les dispositions de l'article L 213-6 du Code de l'Urbanisme, la date de référence à prendre en compte en matière d'expropriation, s'agissant d'un secteur soumis au droit de préemption urbain, est la date à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public, approuvant ou modifiant le POS/PLU et définissant la zone dans laquelle est situé le bien.

Au cas présent, il s'agit du PLU communal modifié en dernier lieu le 03/02/2020.

8 – DÉTERMINATION DE LA MÉTHODE D'ÉVALUATION

La valeur vénale correspond au prix le plus probable auquel pourrait se vendre ou s'acheter, à l'amiable, un immeuble ou un droit immobilier donné, dans un lieu et à un moment déterminés, compte tenu des conditions du marché. 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, votre demande d'avis porte sur un immeuble pour lequel la méthode par comparaison est retenue :

à titre principal

à titre de recoupement avec

9 – ÉLÉMENTS PARTICULIERS À RETENIR POUR L'ESTIMATION

Éléments de plus-value : locaux qui seront livrés neufs

Éléments de moins-value : situation excentrée, travaux d'aménagement à prévoir

Conditions financières : inconnues à ce stade

10 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

Compte tenu des éléments précités, les locaux à acquérir sont estimés comme suit :

Immeuble	Superficie	Valeur unitaire	Valeur vénale
LOCAL L1	178,80 M ²	2 100 €	375 480 €
LOCAL 2	215 M ²	2 100 €	451 500 €
TOTAL	-	-	826 980 €

11 – DURÉE DE VALIDITÉ DE L'AVIS DOMANIAL

12 mois

x 18 mois

Par ailleurs, une nouvelle consultation du Pôle d'Évaluation Domaniale serait nécessaire avant l'expiration de ce délai si les règles d'urbanisme et/ou les conditions matérielles et financières du projet étaient appelées à changer.

12 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

Un accord pourra être recherché dans la limite de la présente évaluation, éventuellement modulée de **10%** à titre de marge de négociation en cas de discordance de prix.

La présente évaluation est réalisée sous réserve des superficies communiquées, des surcoûts éventuels liés à la démolition des constructions, à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution.

Pour le Directeur départemental des Finances publiques
L'Inspecteur des Finances publiques



Nabil AZOULAY