



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

Le 05/05/2026

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 : 30627936

Réf. OSE : 2026-93030-25137

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

A

MAIRIE DE DUGNY

SERVICE URBANISME

MME ALEXANDRA PASQUIER

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 :	Droits à construire sur la parcelle B16
Adresse du bien :	12 avenue Ambroise Croizat 93440 DUGNY
Valeur :	284 000 €/ht assortie d'une marge d'appréciation de 10 % (des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

Commune de Dugny
Affaire suivie par : Mme Alexandra CROIZAT

2 - DATES

De consultation :	16/04/2026
De visite de l'immeuble	Sans visite
Du dossier complet :	04/05/2026

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

Demande d'estimation d'une parcelle communale dans le cadre d'une cession devant permettre la création d'un programme immobilier.

Projet : Édification d'un ensemble immobilier comprenant un programme résidentiel de 122 logements en accession libre pour une superficie prévisionnelle de 7 122 m²/SDP, de 513 m²/SDP de commerces et de 129 places de stationnement en sous-sol. Ce projet concerne six parcelles appartenant à divers propriétaires (voir ci-dessous).

Projet global			
Unité foncière		5 218 m ²	parcelles : B 11, B 12, B 16, B 17, B 34 & B 35
Superficies SDP totale	7 635 m ² /SDP	7 122 m ² /SDP	122 Logements en accession libre + 122 parkings
		513 m ² /SDP	Commerces + 7 parkings

Typologie des logements	T 2	T 3	T 4	T 5	Total
Nombre	59	49	12	2	122

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

La commune de Dugny se situe au nord du département de la Seine-Saint-Denis, en limite du département du Val-d'Oise .

4.2. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse	Superficie	Propriétaires
DUGNY	B 11	7 rue Joseph Salaun	774 m ²	copropriétaires
	B 12	5 rue Joseph Salaun	1 416 m ²	SCI
	B 16	12 avenue Ambroise Croizat	340 m ²	commune
	B 17	10 avenue Ambroise Croizat 1 rue Joseph Salaun	394 m ²	SCI
	B 34	3 rue Joseph Salaun	666 m ²	particulier
	B 35	14 avenue Ambroise Croizat	1 628 m ²	particuliers
			5 218 m ²	

4.3. Descriptif

Le projet est très bien placé. Il se situe en centre-ville, à l'angle de trois voies, à proximité immédiate des écoles, des commerces et de la mairie.



5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Parcelle B 16 : commune de Dugny

5.2 Origine de propriété :

Parcelle B 16 : 21/11/1962

5.2. Conditions d'occupation

Estimé en valeur libre.

6 - URBANISME

Règles actuelles

PLUI de Paris Terres d'Envol approuvé le 07/07/2025.

Zone :U3fBBBBCC Zones urbaines mixte

Nature des dispositions applicables au terrain :

- Les constructions doivent être implantées en recul avec un minimum de 4 mètres, sauf en cas de dispositions graphiques spécifique.
- Implantations par rapport aux limites séparatives latérales :
 - Pour les terrains d'une largeur de façade inférieure à 15 mètres, les constructions, doivent être implantées sur les limites séparatives.
 - Pour les terrains d'une largeur de façade supérieure ou égale à 15 mètres, les constructions, peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait.
- Si la façade présente des éléments créant des vues, la distance de retrait doit respecter $L=H/2$ avec un minimum de 4 mètres.
- Si la façade ne présente pas d'éléments créant des vues, la distance de retrait doit respecter $L=H/3$ avec un minimum de 2,5 mètres.
- Les constructions doivent être implantées sur les deux limites séparatives latérales rue Gynemer, Ambroise Croizat et Louis Larivière et place Gabriel Péri.
- La distance entre deux constructions doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute avec un minimum de 8 mètres.
- L'emprise au sol des constructions est limitée à 60 % de la superficie du terrain.
- La hauteur des constructions est limitée à :
 - 13 mètres à l'égout
 - 14 mètres à l'acrotère
 - 16 mètres au faîtage
 - R+3+c
- Une part de 20 % minimum de la superficie du terrain doit être traitée en espace de pleine terre.

En plus des dispositions ci-dessus, 15 % minimum de la superficie du terrain doit être traitée en coefficient de biotope

- Le terrain est concerné par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielles OAP Centre-ville

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

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

8.1.1. Études de marché de logements

Recherche de termes de comparaison en droits à construire sur l'est du département pour des projets de logements en accession libre d'une superficie supérieure à 2 000 m²/SDP :

N° Terme	Commune	Adresse	Date mutation	Ref. Cadastrales	SDP	Prix	€/m ²	Type
1	DUGNY	12 Rue Normandie Niemen	22/10/21	G124-125	13 374,00	4 279 680 €	320 €	Logements en accession libre ZAC Cluster des Médias
2	DUGNY	ZAC CLUSTER DES MEDIAS – lot D1 – av du Maréchal Leclerc Hauteclouque	03/11/21	G 153 – 169	6 260,00	2 097 100 €	335 €	4 466 m ² /SDP accession libre soit 58 logements
3	DUGNY	ZAC CLUSTER DES MEDIAS – lot D2 – av du Maréchal Leclerc Hauteclouque	03/11/21	G 154	2 464,00	825 440 €	335 €	1 843 m ² /SDP accession libre soit 33 logements
4	DRANCY	21T Av Pierre&Marie Curie	10/12/21	AB 159 et 167	4 825,52	3 088 128 €	640 €	Édification d'un immeuble de 57 appartements En accession libre
5	BOBIGNY	ZAC Ecocité – 145 à 149 Rue de Paris	17/03/22	AD131-133-136-138-140	12 279,00	6 753 450 €	550 €	Logements en accession libre
6	LE BLANC MESNIL	6 impasse de l'Abbé Niort	30/09/22	BE 590	2 999,50	450 000 €	720 €	41 log en accession + 1 commerce coque brute + 47 stationnements sur 2 niveaux de sous/sol
		4 impasse de l'Abbé Niort		BE 591		550 000 €		
		2 rue de l'Abbé Niort		BE 592		550 000 €		
		18 rue de l'Abbé Niort		BE 593		610 000 €		
7	LE BLANC MESNIL	232 av C Floquet	30/09/22	BE 525	3 055,68	500 000 €	731 €	47 log en accession + stationnements sur 2 niveaux de sous/sol
		234 av C Floquet		BE 528		485 000 €		
		236 av C Floquet		BE 529		600 000 €		
		238 av C Floquet		BE 532		650 000 €		
8	AUBERVILLIERS	rue du Port (Port Landy 1)	01/08/25	H134-276-278-280-282-284-286-141-143-195-294-220-233-234-296-271	5 186,00	3 630 200 €	700 €	Programme de construction de 75 logements libres et 53 places de stationnement
9	AUBERVILLIERS	Rue du Port (ZAC Port Chemin Vert)	27/11/25	E260-262-264-266-269-271-273-274	4 355,00	2 613 000 €	600 €	Programme de logements libres
Moyenne							511 €	

8.1.2. Études de marché de commerces

Recherche de termes de comparaison en droits à construire le département pour des projets de commerces et de locaux d'activités.

N° Terme	Commune	Adresse	Date mutation	Ref. Cadastrales	SDP	Prix en €	€/m²	Type
1	DUGNY	ZAC CLUSTER DES MEDIAS – lot D1 – av du Maréchal Leclerc Hauteclocque	03/11/21	G 153 – 169	1 794,00	285 246 €	159 €	1 794 m²/SDP commerces, activités, équipement d'intérêt collectif
2	DUGNY	ZAC CLUSTER DES MEDIAS – lot D2 – av du Maréchal Leclerc Hauteclocque	03/11/21	G 154	621,00	98 739 €	159 €	621 m²/SDP commerces, activités, équipement d'intérêt collectif
3	AUBERVILLIERS	13 Rue de Saint-Denis	25/04/23	D211-213-216	200	40 000 €	200 €	Commerce
4	AULNAY-SOUS-BOIS	Rue Henri Matisse	22/12/23	DS 553 554 559 564 566	931	120 000 €	150 €	Local d'activité
5	BONDY	24 ROUTE D'AULNAY	16/02/24	G 173	243	48 600 €	200 €	Commerce
6	NOISY LE SEC	ZAC du Quartier durable de la Plaine de l'Ourocq - 90 et 121 Rue de Paris	19/07/24	J 90 et J 121	692	110 720 €	160 €	Commerces et activité
Moyenne							171 €	

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

8.2.1. analyse pour les logements en accession libre.

La moyenne des 9 termes trouvés ci-dessus est de **511 €/m² SDP**.

Les valeurs s'étendent de 320 €/m² pour un terme de 2021 à 731 à €/m² pour un terme de 2025.

Cette étude permet de constater une évolution du marché entre 2021 et 2025.

Les termes n° 1 à 3 se situent sur la commune de Dugny mais se sont les plus anciens. De plus les termes n° 2 et 3 sont inclus dans le projet d'une grande ZAC de plus de 30 000 m²/SDP de logements.

La moyenne des 5 termes n° 5 à 9 de 2022 à 2025 est de 650 €/m² SDP pour des projets allant de 3 000 m²/SDP à 12 279 m²/SDP, soit une moyenne de 5 575 m²/SDP. La valeur de **600 €/m² SDP** sera retenue pour l'estimation de ce terrain situé à Dugny pour un projet de grande ampleur.

Soit pour un projet de 7 122 m²/SDP :

$$7\,122\text{ m}^2 \times 600\text{ €} = 4\,273\,200\text{ €}$$

8.2.2. analyse pour les commerces.

La moyenne des 6 termes trouvés ci-dessus est de **171 €/m² SDP**.

Ces valeurs sont homogènes, elles vont de 150 à 200 €/m² SDP pour des termes de 2021 à 2024.

La valeur moyenne arrondie à 170 €/m² sera retenue pour cette estimation.

Soit pour un projet de 513 m² SDP :

$$513\text{ m}^2 \times 170\text{ €} = 87\,210\text{ €}$$

8.3 Valeur Vénale pour le lot concerné suivant le projet proposé

	Superficie	Prix m²/SDP	Montant
Logements en accession	7 122 m² SDP	600	4 273 200 €
commerce	513 m² SDP	170	87 210 €
Total	7 635 m² SDP		4 360 410 €

4 360 410 € / 5 218 m² de terrain pour les 6 parcelles = 835,65 €/m² arrondi à 835 €/m².

Propriétaire	Parcelle	Adresse	Superficie parcelle	Valeur unitaires	Montant
Commune	B 16	12 avenue Ambroise Croizat	340 m ²	835 €/m ²	283 900 €
Arrondi à					284 000 €

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

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 **284 000 €**.

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 255 600 €.

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.

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 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,

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Sylvie Blugeon', written over a faint circular stamp.

Sylvie BLUGEON
Inspectrice des Finances publiques