



Nombre de conseillers	43
En exercice	43
à la séance	34
Pouvoirs	07
Excusé	01
Absent	01

**DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL
DU 12 DECEMBRE 2024**

N°2024-12-36 : ACQUISITION DE GRE A GRE DE LA PARCELLE SITUEE AU 92 AVENUE MAUROUARD

Le jeudi 12 décembre 2024 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 vendredi 29 novembre 2024.

Présents :

MARTIN Pierre-Yves	CARCREFF Corinne	BEREZIN Serge
BOUDJEMAÏ Kaïssa	ATTARD Gérard	CRALIS Christophe
MANTEL Serge	MAKHLOUF Dounia	AOUATI Kheireddine
MAUROBET Catherine	LAFARGUE Jean-Claude	BITATSI-TRACHET Françoise
MILOTI Donni	KOUCEM Yacine	DJABALI Sara
CARRATALA Henri	LEROUX Pierre-Olivier	ADLANI Myriam
MICONNET Olivier	MARKARIAN Olivier	TRILLAUD Laurent
HERRMANN Marie-Catherine	CHASSAIN Clément	HODÉ Laurence
DI IORIO Rina	LE COZ Lucie	RENAULT Bernadette
MOULINAT-KERGOAT Hélène	BARATTA Jean-Pierre	AÏDOUDI Salem
BORDES Roselyne	BERTHE Éloïse	BERNARD Anne
FOURNIER Marine		

Pouvoirs :

MONIER Annick	à LE COZ Lucie
ARNAUD Philippe	à MARKARIAN Olivier
GUIMARAES Odette	à BOUDJEMAÏ Kaïssa
COLLET Marie-Madeleine	à BARATTA Jean-Pierre
BONINI Bruno	à BITATSI-TRACHET Françoise
JOLY Nathalie	à TRILLAUD Laurent
HAMZA Ali	à HODÉ Laurence

Excusés :

ROSSINI Christel

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'une Secrétaire de séance. Mme LE COZ a été désignée pour remplir ces fonctions.

Accusé de réception en préfecture
093-219300464-20241212-2024-12-36-DE
Date de télétransmission : 24/12/2024
Date de réception préfecture : 24/12/2024

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 Monsieur MILOTI, rapporteur,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment ses articles L.2121-29 et suivants, relatifs aux compétences du conseil municipal en matière d'acquisition de biens immobiliers ;

Vu la nécessité pour la commune de Livry-Gargan de renforcer ses infrastructures éducatives afin de répondre à l'accroissement de la population scolaire et aux besoins des habitants ;

Vu l'évaluation domaniale réalisée par le Pôle d'Évaluation Domaniale, fixant la valeur de la propriété située au 92 avenue Maurouard à Livry-Gargan, cadastrée parcelle C 1054, au prix de 220 000 euros ;

Vu l'avis de la Commission permanente administration générale en date du 3 décembre 2024 ;

Considérant que la commune est liée à une promesse de vente avec le Ministère des armées pour l'acquisition des propriétés attenantes situées au 94/96 avenue Maurouard dont la régularisation par acte authentique interviendra courant 2025.

Considérant que la propriété visée ainsi que celles appartenant au Ministère des armées sont particulièrement adaptées pour la réalisation d'une école, afin d'améliorer l'offre éducative sur un secteur en tension ;

Considérant que ladite parcelle est grevée d'un emplacement réservé pour la réalisation d'un équipement public idoine.

Considérant que cette acquisition permettra d'augmenter la capacité d'accueil des élèves et de renforcer l'accès à une éducation de qualité pour les enfants de la commune ;

Considérant que les propriétaires, les époux Balint, acceptent le principe de cette cession de gré à gré au prix de 220 000 euros.

Après en avoir délibéré,

À l'unanimité,

Article 1 : Approuve l'acquisition par la commune de Livry-Gargan de la propriété située au 92 avenue Maurouard, cadastrée parcelle C 1054, au prix de 220 000 euros, conformément à l'évaluation du Pôle d'Évaluation Domaniale.

Article 2 : Autorise Monsieur le Maire à signer tous les actes nécessaires à la réalisation de cette acquisition, y compris l'acte authentique de vente, ainsi que tous documents annexes relatifs à cette opération.

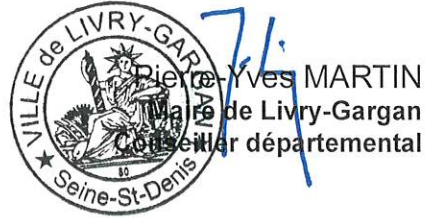
Article 3 : Confirme que cette acquisition est réalisée en vue de la construction d'un équipement public, à savoir une école, et que les crédits nécessaires à cette opération seront inscrits au budget de la commune.

Accusé de réception en préfecture
093-219300464-20241212-2024-12-36-DE
Date de télétransmission : 24/12/2024
Date de réception préfecture : 24/12/2024

Article 4 : Charge Monsieur le Maire de prendre toutes les dispositions nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

Annexe : Avis du domaine sur la valeur vénale du bien sis 92 avenue Maurouard

Ainsi fait et délibéré en séance le jeudi 12 décembre 2024.



Date de publication : 30/12/2024

Accusé de réception en préfecture
093-219300464-20241212-2024-12-36-DE
Date de télétransmission : 24/12/2024
Date de réception préfecture : 24/12/2024

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.

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

Le 12/06/2024

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 : 17556752

Réf. OSE : 2024-93046-31546

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 cedex

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 \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(http://collectivites-locales.gouv.fr\)](#)

Nature du bien :	Pavillon
Adresse du bien :	92 avenue Maurovard 93190 LIVRY-GARGAN
Valeur :	220 000 €/ht assortie d'une marge d'appréciation de 10 % <i>(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)</i>

1 - CONSULTANT

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

2 - DATES

De consultation :	23/04/2024
De visite de l'immeuble	11/06/2024
Du dossier complet :	11/06/2024

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Acquisition amiable

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire

3.3. Projet

Demande d'évaluation de la valeur vénale d'une parcelle supportant un pavillon en mauvais état, dans le cadre d'un aménagement d'un équipement public (reconstruction de l'école Tourville).

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

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

4.2. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse	Superficie
Livry-Gargan	C 1054	92 avenue Maurouard	505 m ²

4.3. Descriptif

Sur un terrain de 505 m² de forme rectangulaire allongée d'environ 15 mètres en façade sur l'avenue et d'une profondeur d'environ 33 mètres, est édifié une maison individuelle de comprenant un rez-de-jardin, un étage et des combles.

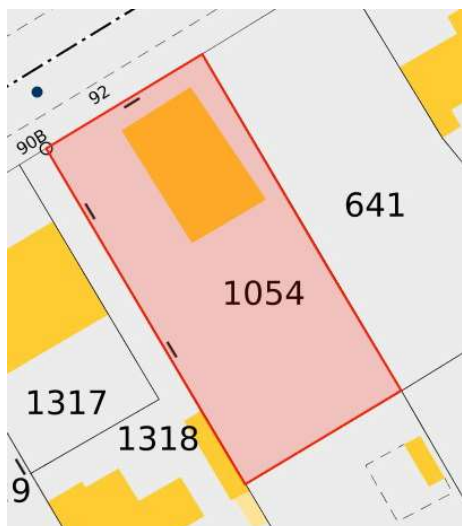
Cette construction est en état de délabrement, non habitable en l'état.

Des travaux ont été entrepris par le propriétaire actuel : charpente, toiture, sol et structure des niveaux 1 et 2. Construction d'un garage indépendant.

- Ses travaux ont été réalisés sans autorisation préalable de la mairie.

Boite de réception en préfecture
093-219300464-20241212-2024-12-36D-DE
Date de télétransmission : 23/12/2024
Date de réception préfecture : 23/12/2024

Ce bien sera donc estimé en récupération foncière.



5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble : M Ciprian BALINT et Mme Emanuela-Stefana ANTALUCA

5.2. Origine de propriété : acquisition le 04/08/2022 au prix de 210 000 €.

5.3. Conditions d'occupation : Estimer en valeur libre.

6 - URBANISME

Règles actuelles

PLU approuvé le 17 décembre 2015, modifié le 28 mai 2019.

Zone UE : La zone UE est spécifique aux quartiers pavillonnaires à dominante résidentielle. Son caractère paysager est marqué par la présence de nombreuses rues plantées d'arbres et surtout de jardins privés visibles de la rue. Urbanisée en totalité, cette zone fait cependant l'objet de nombreuses demandes de mutation, transformation ou extension de bâtiments existants. Malgré son caractère résidentiel dominant, elle peut accueillir des activités commerciales et de services, des activités artisanales non nuisibles pour la vie de quartier. Cette zone est celle qui recouvre la plus grande superficie sur la commune, au nord et au sud de la RN 3.

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.

Accusé de réception en préfecture
093-219300464-20241212-2024-12-36D-DE
Date de télétransmission : 23/12/2024
Date de réception préfecture : 23/12/2024

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Estimation du terrain à bâtir en récupération foncière

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

Ventes de terrain en zone UE d'une superficie comprise entre 340 et 700 m², du 01/2022 au 05/2024. vu le peu de terme sur la commune de livry-gargan, la recherche est étendue aux communes voisines, dans un rayon de 1,5 km.

N ° Terme	Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²	Zone	Observation
1	46//F/4130//	LIVRY-GARGAN	27 VLA DUBOIS	12/04/2022	368	130 000	353	UE	Sté à P / terrain avec un garage, situé en 2ème ligne
2	46//E/1864//	LIVRY-GARGAN	12 ALL DE GRIGNAN	31/10/2022	343	180 000	525	UE	SCI à SCI T à B
3	46//C/1054//	LIVRY-GARGAN	92 AV MAUROUARD	04/08/2022	505	210 000	416	UE	P à P Terrain + pavillon en très mauvais état
4	71//BE/249//	SEVRAN	RUE GEORGES DENANCE	12/12/2022	472	230 000	487	UM	Terrain nu SCI à Sté
5	71//BD/160//	SEVRAN	18 RUE DU LIMOUSIN	08/07/2022	479	220 000	459	UM	Un terrain ayant supporté un très vieux bâtiment en ruines. P à P

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

La moyenne des 5 termes trouvés ci-dessus en zone UE ou UM (secteur pavillonnaire) est d'environ 450 €/m².

Le terme n° 1 se situe en 2ème rang, d'où le prix inférieur à celui des autres termes. Ce terme est écarté.

La moyenne des 4 termes restant n° 2, 3,4 et 5 est d'environ **472 €/m²**.

Cependant ces 4 termes datent de 2022. Aucune vente de cession suivant les mêmes critères n'a été trouvée.

La moyenne des 2 termes sur la commune de Livry-Gargan est de **470 €/m²**.

Le terme n° 3 correspond au bien à estimer : il a été acquis au prix de 416 €/m² en 2022.

Les 5 termes trouvés sont de 2022. Aucun terme plus récent n'a été trouvé pour refléter la valeur du marché actuel.

Compte tenu de ce qui précède, la valeur moyenne arrondie à **470 €/m²** sera retenue.

Soit 505 m² x 470 € = **237 350 €**

Coût de démolition

Emprise au sol de bâtiment = environ 80 m², soit pour le rez-de-jardin et le 1er niveau = 160 m².

Une pondération 0,5 sera appliquée pour les combles, soit 80 m² x 0,5 = 40 m².

Soit une superficie de démolition de 200 m².

Un coût de démolition de 90 €/m² sera retenu pour le pavillon, soit :

200 m² x 90 € = 18 000 €

Accusé de réception en préfecture
093-219300464-20241212-2024-12-36D-DE
Date de télétransmission : 23/12/2024
Date de réception préfecture : 23/12/2024

Soit un montant en récupération foncière de 237 350 € - 18 000 € = **219 350 € arrondi à 220 000 €**

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 **220 000 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur maximale d'acquisition sans justification particulière à 242 000 €.

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, 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 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.

Accusé de réception en préfecture
093-219300464-20241212-2024-12-36D-DE
Date de télétransmission : 23/12/2024
Date de réception préfecture : 23/12/2024

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
093-219300464-20241212-2024-12-36D-DE
Date de télétransmission : 23/12/2024
Date de réception préfecture : 23/12/2024

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.