

Direction générale des finances publiques

Le 4 février 2026

Direction nationale d'interventions domaniales

Pôle d'évaluation domaniale – Brigade régionale Est

3 avenue du chemin de Presles - 94417 Saint-Maurice cedex

Le Directeur de la DNID

mél. : dnid.evaluations@dgfip.finances.gouv.fr

à

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Raphaël LESAGE

Monsieur le Maire de Bagnolet

Courriel : raphael.lesage@dgfip.finances.gouv.fr

06 87 56 44 72

Réf DS : 27889253

Réf OSE :

à l'attention de Gaëlle MASSON

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

<i>Nature du bien :</i>	Projet immobilier de collectifs présenté par le groupe PierreVal
<i>Adresse du bien :</i>	135 Avenue Gallieni 93170 Bagnolet
<i>Propriétaire :</i>	Ville de Bagnolet
<i>Valeur :</i>	15,6 M €, avec une marge d'appréciation de 15 %, répartis comme suit : 3,4 M€ pour l'emprise de la Ville 12,2 M€ pour celle de l'EPFIF (des précisions sont apportées au § détermination de la valeur)



1 - SERVICE CONSULTANT

Ville de Bagnolet, gaelle.masson@ville-bagnolet.fr

2 - DATE

de consultation : 25/11/2025 remise par le PED, premier destinataire de la saisine
entretien avec le consultant : 16/01/2026

3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE- CONTEXTE – PRIX NÉGOCIÉ

La Ville de Bagnolet souhaite céder deux parcelles à un promoteur pour compléter l'emprise foncière nécessaire à son projet.

Dans le cadre de la requalification du secteur Gallieni/ République, l'EPFIF (périmètre en vert ci-dessous) s'est porté acquéreur en 2022 et 2024 d'un tènement foncier composé des parcelles section AC numéros 7, 11 et 85 d'une surface totale de 3 631 m².

Ce tènement foncier est contigu à une domanialité de la Ville (en bleu ci-dessous) composée des parcelles section AC numéros 12 et 13 d'une surface respective d'environ 505 m² et 497 m², soit un total de 1 002 m². L'apport de la ville représente donc 21,63 % de l'assiette foncière globale de 4 633 m².



La saisine de la commune indique une programmation faisant état de 3 007 m² de surface de plancher (SdP) totale, dont 702 m² de logement locatif social, 1 349 m² de logement en accession à la propriété, 540 m² de logement en Bail réel Solidaire¹, 98 m² de commerces et 318 m² de locaux sportifs.

¹ La plateforme [BORIS](#) du Ministère chargé du Logement permet à chacun de vérifier son éligibilité et de visualiser les programmes sur une cartographie, en y indiquant des liens internet vers les bailleurs sociaux associés.

Le bail réel solidaire (BRS) est un dispositif mis en place par l'État permettant à des ménages qui ne pourraient pas devenir propriétaires d'un logement au prix du marché d'accéder à la propriété de leur résidence principale. Les logements mis en vente en bail réel solidaire (BRS) sont 30 à 50 % moins chers que ceux mis en vente dans le marché traditionnel. Les prix sont encadrés et contrôlés par l'État. Cela est rendu possible notamment parce que les propriétaires d'un logement en bail réel solidaire (BRS) achètent leur logement à 100 %, mais pas le terrain sur lequel celui-ci est construit.

En échange, les propriétaires d'un logement d'un bail réel solidaire (BRS) s'acquittent d'une redevance mensuelle contenue.

Toutefois, la ville de Bagnolet a organisé une réunion publique² le mercredi 7 janvier 2026 au sein de l'hôtel de ville pour présenter le projet, porté par le Groupe Pierreval³. Celui-ci intègre les deux emprises publiques (Commune et EPFIF) qui sont indissociables.

Le projet immobilier envisage, d'après le courrier du 20 novembre 2025 adressé à la ville de Bagnolet, la programmation d'environ 181 logements avec commerces et équipements publics (14 042 m² de surface de plancher – SdP) composés :

- de 45 logements destinés à l'Association Foncière Logement (3 240 m²) ;
- de 98 logements en accession à la propriété (6 223 m²) TVA à 20 % ou 5,5 % ;
- de 38 logements en Bail réel Solidaire (2 491 m²) ;
- de 450 m² de locaux commerciaux ou d'activités, répartis en 5 coques ;
- d'un équipement public sportif d'une surface de 1 638 m².

En complément, 84 places de stationnement sont prévues sur deux niveaux de sous-sol, ainsi qu'une sente piétonne reliant l'avenue Gallieni et la rue Jules Ferry.

À noter, le consultant a fourni un bilan des prix de ventes faisant état d'une surface de plancher identique à celle indiquée précédemment à la condition de corriger dans le tableau ci-dessous la SdP du gymnase : 1 638 m² au lieu de 1 466 m².

RECETTES DE CESSION	Surface De Plancher	nombre de lots	PV HT/M ² PKI Inclus	Taux de TVA	PV TTC/M ² PKI Inclus	Surface Habitable ou Surface Utile	Total HT	Total TTC	TVA
Logements accession TVA 20%	622	89	5 971	20,0%	7 165	587	3 504 879	4 205 855	700 976
Logements accession TVA 5,5%	5601	9	5 972	5,5%	6 300	5 284	31 553 744	33 289 200	1 735 456
Logements AFL	3240	45	2 792	20,0%	3 350	2 968	8 286 656	9 943 987	1 657 331
Logements BRS	2491	38	4 171	5,5%	4 400	2 354	9 817 357	10 357 312	539 955
Commerces Base Commune	320	4	1 500	20,0%	1 800	300	450 000	540 000	53 680
Commerces Autre Preneur	130	1	2 200	20,0%	2 640	122	268 400	322 080	301 676
Coque équipement sportif*	1466	1	1 032	20,0%	1 238	1 462	1 508 380	1 810 056	301 676
Total	13 870					13 077	55 389 416	60 468 490	5 290 750

* surface globale brute : 1638 m² (en intégrant les locaux techniques et autres locaux annexes)

Les surfaces habitables et utiles estimées par l'architecte du promoteur seront retenues par le service. Elles font ressortir des ratios (SDP/Shab ou SU) jugés conformes : 91,60 % à 94,50 % pour les locaux autres que l'équipement public et 89 % pour celui-ci.

Le promoteur a adressé une offre financière à la ville à hauteur de 3 360 056 € pour la commune et 8 600 000 € pour l'EPFIF, soit un total de 11 960 056 €. Une telle offre valorise le foncier de la commune plus cher que celui de l'EPFIF, avec un écart de près de 912 €/m² : 3 353 ⁴€ pour la commune contre 2 441 ⁵€ pour l'EPFIF.

Même si le promoteur ne s'explique pas sur ce point, il est à noter que les deux parcelles sont encombrées de bâtis existants pour des surfaces différentes, ce qui mécaniquement induit des coûts de démolition différencier.

Les données cadastrales indiquent pour ces deux emprises foncières une surface utile construite de 3 653 m² :

- pour l'emprise communale, 326 m² de bureaux, 120 m² de logements (4 appartements) et 32 m² de caves (4 caves), soit une surface utile totale de 478 m² ;
- pour l'emprise de l'aménageur public, 3 041 m² d'entrepôts (un sur AC 85 et un sur AC 7), 116 m² de logement (3 appartements) et 18 m² de caves (3 caves), soit une surface utile totale de 3 175 m².

Ainsi, 13 % des bâtiments à démolir sont sur l'emprise foncière cédée par la commune et 87 % sur celle de l'EPFIF. Cet état de fait peut expliquer l'écart de valorisation entre les deux vendeurs.

2 [Présentation du projet par la Mairie](#)

3 [Communiqué de presse du groupe Pierreval du 22 juillet 2025](#)

4 3 360 056 € pour un foncier de 1 002 m², soit 3 353 € (arrondi) : 3 360 056 € / 1 002 m² = 3 353,35 €.

5 8 360 000 € pour un foncier de 3 630 m², soit 2 441 € (arrondi) : 8 360 000 € / 3 630 m² = 2 440,77 €.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Commune située à l'Est de la conurbation parisienne dans la Petite Ceinture



4.2. Situation particulière – environnement - accessibilité - voirie et réseaux

Ce quartier, très bien situé, à proximité de l'autoroute A 86, de l'A 3 et du Boulevard Périphérique, n'échappe pas aux désagréments que sont les pollutions sonores ou aux particules.

Il est situé à proximité immédiate de la Porte de Montreuil dont la rénovation-modernisation est en cours de travaux. Tout ce secteur est en plein renouveau avec la création de nouvelles Puces et d'un quartier complet d'habitat mixte.

4.3. Références cadastrales

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

→ emprise de la commune

Commune	Parcelles	Adresse/Lieu-dit	Superficie	Nature réelle (source : données cadastrales)
Bagnolet	AC 12	135 avenue Gallieni	508 m²	Bureaux
	AC 13		497 m²	4 appartements et 4 caves
Superficie totale			1 002 m²	

→ emprise de l'EPFIF

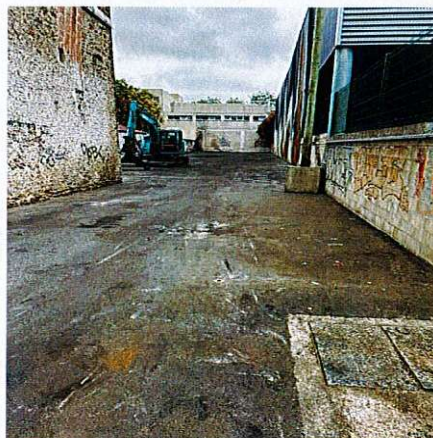
Commune	Parcelles	Adresse/Lieu-dit	Superficie	Nature réelle (source : données cadastrales)
Bagnole	AC 7		447 m ²	3 appartements, 2 caves et 1 entrepôt
	AC 11		1 179 m ²	Pas de local
	AC 85		2 005 m ²	Entrepôt avec bureau
Superficie totale			3 631 m ²	

4.4. Descriptif sommaire (l'objet de l'étude est la charge foncière)

Immeuble vétuste, voué à la démolition et terrain nu à bâtir



Projet de construction



État actuel

5 – SITUATION JURIDIQUE – CONDITIONS D'OCCUPATION

Les biens sont libres d'occupation

Propriétaires :

Ville de Bagnolet (acquisition non retrouvé, car antérieur à 2004)

L'établissement public foncier d'Île-de-France, EPFIF (17 novembre 2022 pour AC 85, 2022P33034 et 20 février 2024 pour AC 7, 2024P04241)

6 - URBANISME

PLUI d'Est Ensemble, dont la dernière procédure a été approuvée le 17/11/2025 : UM 31 C22, zone mixte.

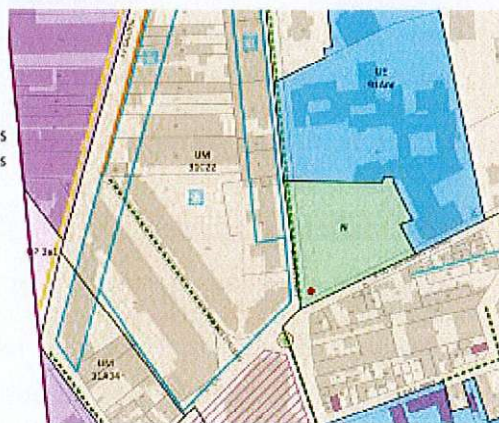
Définition de la zone : la zone **UM** correspond aux secteurs mixtes, situés le plus souvent en transition entre les centralités et les quartiers pavillonnaires ou secteurs moins denses du territoire. Cette zone présente des formes urbaines hétérogènes présentant une mixité de fonctions et une certaine densité.

Objectifs :

- Maintien d'une mixité de fonctions
- Densification possible dans le respect de l'environnement urbain
- Transition avec les quartiers moins denses à traiter
- Volonté de requalification de certains secteurs dégradés

Rappel :

Tout projet doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).



7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION

Le bien est estimé selon la **méthode du compte à rebours**.

Le bien cédé par la Ville est constitué de deux parcelles de terrain encombré de locaux voués à la démolition. Il en est de même de l'emprise foncière de l'EPFIF, indispensable à la promotion immobilière envisagée par l'acquéreur.

Les surfaces qui seront créées ont été transmises par le consultant afin de permettre une valorisation sur projet (SDP).

8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR : COMPTE A REBOURS

8.1.Recettes du CAR : études de marché

8.1.1.Sources et critères de recherche – Termes de référence

– *Appartements en accession libre en VEFA Bagnolet et communes proches (TVA 20%)*

N°	Date	Ref enregis	Adresse	Bien	Sup	Prix TTC	Prix/m ²
1	26/05/23	2023P12455	Montreuil	T4 avec parking	50 m ²	252 000 €	5 040 €
2	09/05/23	2023P10996	Montreuil	T4	63 m ²	462 000 €	7 300 €
3	05/12/22	2022P34388	Montreuil	T3 et parking	40 m ²	237 500 €	7 125 €
4	31/03/23	2023P08225	Montreuil	T4	48 m ²	300 000 €	6 382 €
5	30/01/23	2023P03011	Romainville	T3	44 m ²	305 000 €	6 930 €
6	14/06/23	2023P16370	Montreuil	T3 avec cave	44 m ²	328 000 €	7 630 €

La moyenne ressort à **6 700 € TTC/m²**, soit 5 583 € HT quand le bilan financier promoteur retient 5 971 € et 5 972 €. Une telle hypothèse laisse supposée que les prix de sorties des logements à horizon 2028 seront supérieurs à ceux de 2023 d'un peu moins de 7 %, soit 1,36 % par an. Avec une inflation moyenne de 1,5 %, le prix de vente indexé sur 5 ans passerait à 6 014,48 €. **Le service arbitre le niveau de prix de sortie des logements en accession (TVA à 20 % et TVA à 5,5 %) à 6 000 €.**

– *Logements pour bailleur social en VEFA Bagnolet et communes proches*

Les **bailleurs sociaux** participent activement à l'acquisition et l'amélioration de bâtiments existants, ainsi qu'à la **construction de logements sociaux neufs**, en collaboration avec les collectivités et dans le respect des documents d'urbanisme locaux.

Le 19/02/2025, 2025P05948, acquéreur la CDC Habitat, Société d'Economie Mixte à Directoire et Conseil de Surveillance, au capital de 2953301600 €, dont le siège est à PARIS 13ÈME ARRONDISSEMENT (75013), 33 avenue Pierre Mendès France, identifiée au SIREN sous le numéro 470801168 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS.

À Bagnolet, rue Anatole France, acquisition de 11 appartements pour 779,94 m² pour un prix de 3 821 706 € HT soit une valeur de 4 900 €/m²

Le bilan financier promoteur retient 2 800 €/m² ce qui semble peu. **Est retenu cette valeur de 4 900 €/m².**

-Habitat BRS en VEFA Bagnolet et communes proches

Le bail réel solidaire (BRS) est un dispositif qui permet de développer des logements en accession sociale pérenne grâce à un Organisme de Foncier Solidaire (OFS) qui dissocie le foncier du bâti pour faire baisser le prix des logements.

Proposer un produit d'accession 30 à 50 % minimum moins cher qu'au prix du marché libre

Sources « Ministère du Logement » (Cf. nota bene n° 1)

Le promoteur en annonçant un prix de vente hors taxe de respectivement 5 971 € en accession libre et 4 171 € en logement BRS, retient un abattement de seulement 30,15 %, ce qui ne semble pas correspondre aux attentes des pouvoirs publics.

Un terme de BRS a été trouvé sur Noisy-le-Sec, 2023P18617 du 20/07/2023. Il s'agit d'un appartement de 60,52 m² pour 210 000 € TTC soit un bien vendu à 3 289 €/m² (TVA à 5,5 %), avec une redevance mensuelle à verser à l'OFS de 2,05 €/m² de surface habitable, soit 124,07 €/mois.

Le service arbitre l'abattement à 40 % par rapport au prix de l'accession libre, soit un prix de vente de **3 600 €**. Un tel niveau de prix permettra de faciliter la commercialisation de ce type de logement.

Locaux commerciaux VEFA bagnolet et communes proches

Ref. enregistrement	Ref. Cad	Commune	Adresse	Date mutation	Surf. Utile	Prix	Prix/m ²
9304P01 2021P24951	1//U/45//208	AUBERVILLIERS	69 rue andre karman	10/12/2021	41	81 250	1980
9304P01 2022P01355	1//U/45//207	AUBERVILLIERS	69 rue andre karman	22/12/2021	37	81 250	2200
9304P01 2022P21837	1//U/45//207	AUBERVILLIERS	69 rue andre karman	06/07/2022	78	162 500	2080
9304P01 2023P15633	46//A/910//1	LIVRY-GARGAN	av aristide briand	22/06/2023	63	155 000	2460
9404P02 2023P07185	17//Q/93//1	CHAMPIGNY-SUR-MARNE	228 av du general de gaulle	06/03/2023	63	148 404	2355
9404P02 2022P03681	22//AT/42//10	CHOISY-LE-ROI	87 rue noel	27/01/2022	59	145 000	2460
9504P02 2022P24396	585//AB/ 801//1436	SARCELLES	3 rue des noyers	22/09/2022	73	84 936	1200

Moyen	Médian	Minimum	Maximum
2 100	2 200	1 200	2 460

Moyenne de **2 100 €/m² (retenue)** quand le bilan financier promoteur retient 1 800 €/m²

Coque équipement public (ici un gymnase) VEFA bagnolet et communes proches

Date de mutation / acte	Adresse	Cadastre	Surface en m ²	Prix	Prix/m ² /TTC	Observations
29/07/2021 2021P12980	46 avenue de la République Villejuif	Y 405 lots 1 à 3	364	924 000 €	2 540 €	Au RDC, trois locaux commerciaux livrés brut de béton, fluides en attente, sans vitrine. Libre Type salle de sports
15/06/21 2021P01374	2 à 6 avenue Charcot au Plessis-Trevise	Lots 192 et 193	257	576 850	2 300	Au RDC deux salles de sports
22/04/2021 2021P09454	Avenue de l'Egalité Asnières sur Seine	C 191 lots 160 et 161	341,08	762 566 €	2 230 €	Au RDC, deux locaux commerciaux livrés brut de béton, fluides en attente, clos et couvert. Libre et à usage de pratique sportive
15/02/2021 2021P01374	82 B avenue de Paris Villejuif	Q 20 lot 101	159,06	372 000 €	2 340 €	Au RDC et RDJ, un local commercial livré brut de béton, fluides en attente, sans vitrine et une terrasse de 1,36 m ² . Libre
15/02/2021 2021P01374	1 B boulevard Maxime Gorki Villejuif	Q 65 lot 1	284,82	600 000 €	2 100 €	Au RDC, un local commercial livré brut de béton, fluides en attente et un jardin privatif de 170,28 m ² . Libre

2021P02571, 15/06/2021. Le Plessis-Trevise, 2 à 6 avenue Jean Charcot, AD 119 et s.

Lots 192 et 193, 576 850 € pour 2 locaux d'activités brut de béton de 257 m², soit 2 300 €/m²

Moyenne de 2 300 €/m² quand le bilan financier promoteur retient 1 032 €/m²

Le gymnase dont il est question consiste en des murs sans aucun équipement (une coque vide) et son aménagement sera un coût pour la Ville.

Le service retient une valeur de 1 500 €/m² (2 300 € m² – les coûts d'aménagement)

8.2. Dépenses du CAR

1 – **Les coûts de construction**, pour des programmes mixtes, varient pour les plus récents entre 1 693 €/m² et 2 138 €/m².

La valeur retenue est de **2 000 €/m²** HT pour l'habitat, **15 000 €** par place de stationnement en sous-sol et de **1 200 €/m²** pour les locaux d'activités.

2 – Frais divers

Les frais d'honoraires techniques: les ratios d'usage utilisés dans la profession se situent entre 8 à 12 % du coût de construction HT. **Il sera retenu le ratio de 12 %.**

Les frais de gestion: les ratios d'usage utilisés dans la profession se situent entre 8 à 10 % du CA TTC. **Il sera retenu le ratio de 9 %.**

Les frais de commercialisation se situent généralement entre 1 et 3 % du CA TTC. Il sera retenu le ratio haut de 3 % du CA TTC.

Les frais financiers se situent généralement entre 2 et 4 % du CA TTC. Il sera retenu un **pourcentage de 3,5 % du CA TTC**. Un tel niveau de coût financier permet de couvrir⁶ à la fois les frais de dossiers et les intérêts d'emprunts au taux arbitré de 3,5 %, en référence à la dernière publication⁷ de la Banque de France, sur une durée de 24 mois et à hauteur de 70 % des besoins estimés pour le projet (achat du foncier + travaux).

Les aléas et la marge du promoteur seront retenus selon les usages actuels dans la profession soit entre 6 et 8 % du CA TTC. Il sera retenu le **ratio de 8 %**.

8.3. Recettes du CAR (HT)

- * **Les logements VEFA du secteur libre** 6 000 €/m²
- * **Les logements VEFA du secteur réglementé** 4 900 €/m²
- * **Les commerces VEFA** 2 100 €/m²
- * **Les logements BRS** 3 600 €/m²
- * **La coque de gymnase** 1 500 €/m²
- * **Les places de stationnements** 0 €, car prix intégré aux locaux en Vefa.

8.4. Estimation par bilan promoteur

Sur la base de la programmation arrêtée entre le promoteur et la ville de Bagnolet, le service estime, par la méthodologie dite du « bilan promoteur » ou « compte à rebours », la valeur du foncier à 16 346 000 € pour du terrain nu et libre (reproduit en annexe à la fin de ce rapport).

Or, comme indiqué précédemment, les deux emprises foncières vendus par la Ville et l'EPFIF sont encombrées de construction à démolir d'une surface utile totale égale, à défaut d'informations plus pertinentes, à celle déclarée auprès du service du cadastre, à savoir 3 653 m², dont 478 m² sur l'emprise communale et 3 175 m² sur celle de l'établissement public (Cf. paragraphe n° 3).

Les coûts de démolition sont estimés à **200 €/m² de surface utile totale**.

	Commune	EPFIF	Total
Valeur pleine sans démolition	3 535 224 €	12 810 776	16 346 000 €
Superficie foncière	1 002 m ²	3 631 m ²	4 633 m ²
SUT à démolir	478 m ²	3 175 m ²	3 653 m ²
Coût unitaire démolition	200 €		
Soit à déduire au titre de la démolition	-95 600 €	-635 000 €	-730 600 €
Valeur calculée	3 439 624 €	12 175 776 €	15 615 400 €

⁶ Comme indiqué par le bilan promoteur en annexe de ce rapport, le coût de construction global est estimé à 25 906 800 € auquel il y a lieu de rajouter le prix du foncier calculé, à savoir 16 346 000 €, soit une enveloppe financière globale de 42 252 800 €.

Sur la base d'un recours à l'emprunt de 70 %, le solde faisant appel aux produits de ventes et aux fonds propres de la société, au taux de 3,5 % sur 2 ans de construction, l'intérêt d'emprunt est estimé à 2 070 387 € : 42 252 800 € x 70 % x (3,5 %/12) x 24 = 2 070 387 €.

Avec un ratio de 3,5 % du CA TTC, le poste financier étant estimé à 2,3 M€, il permet de couvrir les frais accessoires aux recours à l'emprunt.

⁷ https://www.banque-france.fr/fr/publications-et-statistiques/statistiques?theme%5B7157%5D=7157&sub_theme%5B7158%5D=7158

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

La valeur vénale des biens à céder est arbitrée à 15 600 000 € assortie d'une marge d'appréciation de 15 %, dont 3 400 000 € pour l'emprise propriété de la commune et 12 200 000 € pour celle de l'EPFIF.

Cette valorisation est conditionnée par le programme de construction présenté par la commune de Bagnolet, à savoir une surface de plancher totale de 14 042 m², dont :

- 587 m² en logement en accession libre avec une TVA de 20 % et 5 601 m² avec la TVA de 5,5 %;
- 3 240 m² en logement social ;
- 2 491 m² en logement bénéficiant du dispositif Bail Réel Solidaire (BRS) ;
- 450 m² de commerces ;
- 1 638 m² d'équipement public dédié à la pratique du sport ;
- 84 places de stationnements en sous-sol.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 12 mois.

Une nouvelle consultation du service du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

11 - OBSERVATIONS

La présente estimation est réalisée sur la base des éléments en possession du service à la date du présent rapport. Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation 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. Une nouvelle consultation du Pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Pour le Directeur de la DNID et par délégation,



David BOURGEAT-LAMI

Inspecteur divisionnaire des finances publiques
Chargé de Mission