

**DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES**

Direction régionale des Finances publiques d'Île-de-France  
et de Paris  
Pôle Gestion publique Etat  
Service Local du Domaine de Paris  
16 rue Notre Dame des Victoires  
75081 Paris Cedex 02  
MEL : [drfip75.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:drfip75.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr)

Le 30 août 2019

**POUR NOUS JOINDRE :**

Évaluateur : Sylvie EDON  
Téléphone : 01 44 50 78 97  
Courriel : [sylvie.edon@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:sylvie.edon@dgfip.finances.gouv.fr)  
Réf. LIDO : H7744 2737/2019-

Le Service Local du Domaine de Paris

à

SNCF Gares et Connexions

**AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE**

**DÉSIGNATION DU BIEN : IMMEUBLE DE RAPPORT**

**ADRESSE DU BIEN : 177-177 BIS RUE DU FAUBOURG SAINT DENIS 75010**

**VALEUR VÉNALE : [REDACTED] €**

**1 – SERVICE CONSULTANT : SNCF GARES ET CONNEXIONS**

Suivi par : *Adélaïde SAMMARCELLI*

**2 – Date de consultation: 07/08/2019**

**Date de réception : 07/08/2019**

**Date de visite : 30/08/2019**

**Date de constitution du dossier « en état » : 07/08/2019**

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

Acquisition d'un immeuble en vue de sa destruction dans le cadre du projet « Gare du Nord 2024 »

**4 – DESCRIPTION DU BIEN**

Le bâtiment est un immeuble en état correct de 763 m<sup>2</sup> sur huit niveaux (dont un niveau de sous-sol) à usage d'habitation. Il est composé de huit appartements (670 m<sup>2</sup>) sans double vitrage et d'une surface de commerce en pied d'immeuble (61 m<sup>2</sup>). Il y a un appartement par étage et deux au sixième étage - avec ascenseur. Le quartier est bruyant et très animé.

**5 – SITUATION JURIDIQUE**

propriétaire : ICF NOVEDIS

occupants : libre à la vente

## 6 – URBANISME

Zone Urbaine Générale au PLU applicable au 27 août 2016. Zone déficitaire en logement social

## 7 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

Le prix convenu entre SNCF Gares & Connexions, acquéreur, et ICF Novedis, vendeur de [REDACTED] n'appelle pas d'observations.

Le présent avis est valable un an.

## 9 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

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.

L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur vénale actuelle. Une nouvelle consultation 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.

Elle n'est, au surplus, valable que pour une acquisition réalisable uniquement dans les conditions du droit privé. Une nouvelle consultation serait indispensable si la procédure d'expropriation était effectivement engagée par l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.

Pour le Directeur régional des Finances publiques et par délégation,  
La Cheffe du SLD 75



Christine PAILLON  
Administratrice des Finances Publiques