



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Paris, le 13 janvier 2022

**Direction régionale des Finances publiques
d'Île-de-France et de Paris**
Pôle Gestion publique État
Service local du Domaine de Paris
16, rue Notre Dame des Victoires
75081 Paris Cedex 02
Mél. : drfip75.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le Service local du Domaine de Paris
à Ville de Paris

Affaire suivie par : Céline RIBERA
celine.ribera@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 01 44 50 78 99
Réf. DS : 7101004
Réf OSE : 2021-75112-92585

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR LOCATIVE

Désignation du bien : Immeuble à usage de logements sociaux

Adresse du bien : 88 Avenue de Saint-mandé, 75 012 PARIS

Redevance capitalisée : 880 000 €

Il est rappelé que les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent sur délibération motivée s'écarter de cette valeur.

1 – SERVICE CONSULTANT

Ville de Paris

Affaire suivie par : Delphine RIBOULET

2 – DATE

Date de consultation : 15/12/2021

Date de réception : 15/12/2021

Date de visite : sans

Date du dossier en état : 15/12/2021

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

Projet de bail emphytéotique entre la Ville de Paris et un bailleur social (Paris Habitat) relatif à la réhabilitation d'un immeuble de logements et de commerces en rez-de chaussée en logements sociaux.

4 – DESCRIPTION DU BIEN

Immeuble situé sur la parcelle cadastrée AH 3.

Il s'agit d'un immeuble de logements avec façade en pierre en R + 6 avec un commerce au rez-de-chaussée d'une surface totale de 482 m² dont 71 m² pour les deux commerces.

Sa structure est multiple en bois, métal et remplissage plâtre. La façade est travaillée. Les menuiseries sont en PVC double vitrages.

5 – SITUATION JURIDIQUE

Propriété de la Ville de Paris.

6 – URBANISME – RÉSEAUX

Zone urbaine générale au PLU applicable au 27 août 2016.

Secteur de protection de l'habitat.

7 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR LOCATIVE

La valeur est déterminée par une méthode financière.

Les informations significatives fournies au service sont les suivantes :

- Les travaux à effectuer par le preneur s'élèvent à 1 259 159 € ;
- Les subventions perçues s'élèvent à 539 477 € ;
- La durée du futur bail est de 65 ans.

Sur la base de ces éléments, la valeur de la redevance capitalisée envisagée de 880 000 € n'appelle pas d'observations particulières.

En valeur de marché, la redevance capitalisée est évaluée à 2 800 000 €.

8 – DURÉE DE VALIDITÉ

Le présent avis est valable 1 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.

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 régional des Finances publiques d'Île-de-France et de Paris
et par délégation,



Céline RIBERA
Inspectrice des Finances Publiques