



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Paris, le 24 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 : 7164182  
Réf OSE : 2021-75109-94107

---

## AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR LOCATIVE

**Désignation du bien : Immeuble à usage de logements sociaux**

**Adresse du bien : 9 rue du Cardinal Mercier, 75 009 PARIS**

**Redevance capitalisée : 3 560 000 €**

*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 : Laurence MERLOT

### 2 – DATE

Date de consultation : 21/12/2021

Date de réception : 21/12/2021

Date de visite : sans

Date du dossier en état : 20/01/2022

### 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 (RIVP) 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 AB 47.

Il s'agit d'un immeuble R+6 en pierre et balcons ouvragés en état correct élevé sur 6 étages avec deux commerces au rez-de-chaussée.

### 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 1 933 942 € ;
- Les subventions perçues s'élèvent à 2 391 984 € ;
- La durée du futur bail est de 65 ans.

Sur la base de ces éléments, la valeur de la redevance capitalisée envisagée de 3 560 000 € n'appelle pas d'observations particulières.

En valeur de marché, la redevance capitalisée est évaluée à 8 800 000 €.

## **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,  
la Responsable du pôle évaluations par intérim,



Jean-François HENRY  
Inspecteur Divisionnaire Hors Classe des Finances Publiques