



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Paris, le 24/01/2022

**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 : David POUILLAUDE
david.pouillaude@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 01 44 50 49 81
Réf. OSE : 2021-75105-94755
Réf. DS : 7182401

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR LOCATIVE

Désignation du bien : Immeuble à usage mixte.

Adresse du bien : 19 rue des Bernardins, 75 005 Paris

Montant de la redevance: 13 400 €

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 : Bruno GIROUX

2 – DATE

Date de consultation : 22/12/2021

Date de réception : 22/12/2021

Date de visite : pas de visite

Date de dossier en état : 17/01/2022

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

Bail emphytéotique entre la Ville de Paris et un bailleur social (Paris Habitat) relatif à la réhabilitation lourde d'une ancienne école pour réaliser des logements collectifs et d'un local associatif.

4 – DESCRIPTION DU BIEN

Parcelle cadastrée AB 107 d'une contenance approximative de 401 m².

Il s'agit d'un immeuble mitoyen datant du 19^e élevé sur Rez-de-Chaussée comprenant 3 étages et un sous-sol partiel d'une surface utile totale de 650 m².

L'immeuble est composé de deux corps de bâtiments autour d'une cour centrale d'environ 45 m² couverte.

Les locaux étaient dédiés principalement à l'institut de Linguistique et Phonétique Générales et Appliquées (Université paris 3 Sorbonne).

Le projet consiste à la réalisation de 23 logements collectifs et d'un local associatif.

L'immeuble construit en 1880 est situé dans le quartier bourgeois de Saint-Victor. Bonne desserte par les transports en commun (station « Maubert mutualité » (ligne 10) s'articulant autour du campus Pierre et Marie Curie de la Sorbonne et à proximité de toutes commodités.

5 – SITUATION JURIDIQUE

Propriétaire : Ville de Paris

Preneur : Paris-Habitat

6 – URBANISME - RÉSEAUX

Zone UG (Urbaine Générale) au PLU de la Ville de Paris en vigueur au 27 août 2016.

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 2 923 899 € ;
- Le bailleur social, d'après les éléments communiqués serait bénéficiaire de revenus locatifs de 67 000 € dont 16 390 € de recettes pour le local associatif.
- Les subventions perçues s'élèvent à 1 311 000 € ;
- La durée du futur bail est de 65 ans.

Sur la base de ces éléments, le maintien de la valeur de la redevance capitalisée envisagée de 13 400 €, n'appelle pas d'observation.

En valeur de marché, la redevance capitalisée est évaluée à 2 300 000 €.

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,
le Responsable du pôle évaluations,



David POUILLAUDE
Inspecteur des Finances Publiques