



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

**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

Paris, le 18/01/2022

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 : 2021-75118-94113
Réf. DS : 7164315

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR LOCATIVE

Désignation du bien : Immeuble à usage d'habitation et centre d'hébergement.

Adresse du bien : 46 rue Championnet 75 018 Paris

Valeur LOCATIVE: 282 240 €

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 : Claude Lissiansky

2 – DATE

Date de consultation : 21/12/2021
Date de réception : 21/12/2021
Date de visite : pas de visite
Date de dossier en état : 21/12/2021

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

Projet de modification bail emphytéotique entre la Ville de Paris et un bailleur social (Elogie-Siemp) relatif à la réhabilitation lourde d'un immeuble de logements pour réaliser des logements sociaux et un Centre d'Hébergement de Réinsertion Sociale.

L'étude consiste à proroger la durée du bail de 10 ans soit au 15/02/2072 sans modification de loyer.

4 – DESCRIPTION DU BIEN

Parcelle cadastrée BF 25, d'une contenance approximative de 166 m².

Il s'agit d'un ancien hôtel meublé composé de 2 bâtiments séparés par une courette d'une surface de 560 m² un de 4 étages sur rue et l'autre sur 2 étages sur cours, dans le quartier populaire de Clignancourt.

Le projet consiste à construire 2 bâtiments, l'un en R+5 en alignement sur la rue Championnet, et l'autre en R+4 sur le Passage Duhesme et permettant la création d'un Centre d'Hébergement de Réinsertion Sociale (C.H.R.S) et la production de 20 logements sociaux (type PLAI) pour une surface globale de 305 m².

Les contraintes techniques ont obligé Elogie-Siemp à revoir le programme, d'où la prorogation de 10 ans du bail emphytéotique existant, afin d'obtenir une durée totale de 65 ans.

5 – SITUATION JURIDIQUE

Bailleur : ville de Paris

Preneur : Elogie-Siemp

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 4 354 634 € ;
- Les subventions perçues s'élèvent à 2 150 000 € ;
- 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 282 240 €, n'appelle pas d'observation.

En valeur de marché, la redevance capitalisée est évaluée à 614 000 €.

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