



**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 : 2022-75114-01129  
Réf. DS : 7310753

## AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR LOCATIVE

**Désignation du bien : Immeuble à usage mixte.**

**Adresse du bien : 31 rue Texel, 75014 Paris**

**Redevance capitalisée: 1 410 000 €**

*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 : Claude Lissiansky, Chargé de secteur cellule TBS

### 2 – DATE

Date de consultation : 06/01/2022

Date de réception : 06/01/2022

Date de visite : pas de visite

Date de dossier en état : 13/01/2022

### 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 (Elogie-Siemp) relatif à la réhabilitation d'un immeuble de logements pour réaliser des logements sociaux et 5 commerces.

### 4 – DESCRIPTION DU BIEN

Parcelle cadastrée DR 130, d'une contenance approximative de 162 m<sup>2</sup>.

Il s'agit d'un immeuble de rapport de la fin XIX<sup>ème</sup> siècle qui se trouve à l'angle de la rue Texel et de la rue R. Losserand dans le quartier paisible de Plaisance. Bonne desserte par les transports en commun (station « Gaité » Ligne 13) et à proximité de toutes commodités.

L'immeuble en R+3 avec combles comprend 5 logements pour une surface de 236 m<sup>2</sup> (SHAB) et de 5 locations commerciales reparties sur le rez-de-chaussée (les 2 commerces) et au 1<sup>er</sup> étage (3 bureaux et réserves) pour une surface de 190 m<sup>2</sup>.

## 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 2 170 721 € ;
- Le bailleur social, d'après les éléments communiqués serait bénéficiaire de revenus locatifs de 87 087 € dont 64 793 € de recettes commerciales.
- Les subventions perçues s'élèvent à 526 973 € ;
- La durée du futur bail est de 65 ans.

Sur la base de ces éléments la valeur de la redevance capitalisée envisagée de 1 410 000 €, n'appelle pas d'observation.

En valeur de marché, la redevance capitalisée est évaluée à 2 410 000 €.

## 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,  
l'évaluateur,



David POUILLAUDE  
Inspecteur des Finances Publiques