



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Paris, le 17/01/2022

**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 : 2021-751118-94748
Réf. DS : 7182059

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR LOCATIVE

Désignation du bien : Immeuble à usage d'habitation et locaux commerciaux

Adresse du bien : 42 avenue Jean Jaurès 75 019 Paris

Valeur de la redevance: 210 000 €

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 : 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 : 22/12/2021

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

Un bail emphytéotique entre la Ville de Paris et un bailleur social (Paris Habitat) relatif à la réhabilitation d'un immeuble d'habitation pour réaliser des logements sociaux et deux locaux commerciaux.

La Foncière de la Ville de Paris sera portée également à cette opération en pleine propriété.

4 – DESCRIPTION DU BIEN

Parcelle cadastrée AV 52, d'une contenance approximative de 270 m².

Il s'agit d'un ensemble immobilier composé de 2 bâtiments (A et B) d'une surface de 677 m² (SHAB), totalisant 16 logements et 2 locaux commerciaux.

La partie destinée à être transférée sous bail emphytéotique correspondra à un volume composé de 6 et à proximité de toutes commodités. Logements (bât B) pour une surface de 113 m² (SHAB) et des 2 commerces (bât A) pour une surface utile de 74 m².

L'immeuble construit en 1880 est situé dans le quartier de La Villette. Bonne desserte par les transports en

commun (station « Bolivar » (ligne 7b) et à proximité de toutes commodités.

5 – SITUATION JURIDIQUE

Bailleur : Ville de Paris

Preneur : Paris Habitat

La Foncière de la Ville de Paris (FDVP), en pleine propriété.

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 1 508 736 € ;
- Les subventions perçues s'élèvent à 151 152 € ;
- 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 210 000 €, n'appelle pas d'observation.

En valeur de marché, la redevance capitalisée est évaluée à 1 775 000 €.

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