



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Paris, le 31 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 : 7532238  
Réf OSE : 2022-75101-06307

---

## AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR LOCATIVE

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

**Adresse du bien : 24 Place du marché Saint-Honoré, 75 001 PARIS**

**Redevance capitalisée : 2 610 000 €**

*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 : 26/01/2022

Date de réception : 26/01/2022

Date de visite : sans

Date du dossier en état : 26/01/2022

### 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 (Paris Habitat) 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 AZ 84.

Projet de bail emphytéotique entre la Ville de Paris et un bailleur social relatif à la réhabilitation d'un immeuble de logements et de commerces en rez-de chaussée en logements sociaux.

Plus précisément, il s'agit d'un immeuble de logements en structure bois et remplissage mixte élevé en R+6 avec deux commerces au rez-de-chaussée. La façade est travaillée. Les menuiseries sont en PVC double vitrages.

### 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 3 889 424 € ;
- Les subventions perçues s'élèvent à 961 806 € ;
- La durée du futur bail est de 65 ans.

Sur la base de ces éléments, la valeur de la redevance capitalisée envisagée de 2 610 000 € n'appelle pas d'observations particulières.

En valeur de marché, la redevance capitalisée est évaluée à 6 300 000 €.

## **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,



Céline RIBERA  
Inspectrice des Finances Publiques