

Paris, le 31/12/2021

**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@dgifp.finances.gouv.fr

Le Service local du Domaine de Paris
à
Ville de Paris

Affaire suivie par : S. Malouche Bouden
Téléphone : 01 44 50 78 92
Réf. OSE : 2021 - 75113-88044
DS n° 68 87 293

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

Désignation des biens : murs d'un local commercial occupé (concession et garage automobiles) et places de parking au sous-sol

Adresse des biens : 153-161 rue Nationale 75013 Paris

Valeur vénale : 9 800 000 €

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, Direction de l'Urbanisme, Service de l'action Foncière
Affaire suivie par : Mme Claire JAGUENAUD

2 – DATE

Date de consultation : 26/11/2021

Date de réception : 26/11/2021

Date de visite : biens précédemment visités

Date du dossier en état : 13/12/2021

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

La Ville de Paris a souscrit avec la RIVP un bail emphytéotique en date des 20 et 27/09/1972 et du 20/10/1972 jusqu'au 19/10/2022 portant sur la gestion de ses lots de copropriété, anciennement dénommés lots 2 et lot 3.

Ces lots correspondent à des locaux commerciaux et à des parkings sur 6 niveaux de sous-sols pour lesquels des ventes aux occupants ont été, en partie, réalisées en 2017.

A ce jour, les dernières opérations de négociation en vue d'une cession portent sur le local commercial loué à Bayard Automobile dans le cadre d'une activité de réparation/vente de voitures et sur les 825 places de parkings sur 6 niveaux de sous-sols.

Une offre d'acquisition globale de 9,8 M€ a été présentée par la société Sodeval, partenaire financier de la société Bayard Automobile, pour cette opération.

Cette acquisition serait assortie de conditions suspensives d'obtention des autorisations nécessaires à la réalisation de leur projet de transformation d'une partie du parc de stationnement en locaux d'entrepôts/self-stockage.

4 – DESCRIPTION DES BIENS

Sur la parcelle cadastrée BE 47, située 153-161 rue Nationale 75013, un ensemble immobilier circulaire d'environ 5 862 m², détenu en copropriété, (RDC à usage de locaux commerciaux, 4 étages à usage de bureaux) construit en 1970 sur 6 niveaux de sous-sol à usage de parkings (env. 19 980 m²).

Toutes places confondues, le parking totalise 825 emplacements non boxés.

5 – SITUATION JURIDIQUE

Propriétaire : Ville de Paris

Preneur dans le cadre du bail emphytéotique : RIVP jusqu'au 19/10/2022 pour 15 €/an

Par ailleurs, existence de baux entre la RIVP et :

- Bayard Automobile

Par bail commercial du 4/11/2008, renouvelé (dernière période de 9 ans jusqu'au 30/06/2026), la société Bayard occupe des locaux d'une superficie d'environ 877 m² (RDC : 402 m² ; entresol : 475 m²) depuis 1999 . Au 31/12/2019, le loyer est de 52 340,96 € HC HT avec 27 emplacements de parking en sous-sol. Elle loue, par ailleurs, 50 autres emplacements pour 42 000 € /an.

- Société I3F dans le cadre d'un contrat d'amodiation portant sur 110 places, complétées de 57 autres, soit un total de 167 places.

- les occupants des locaux commerciaux et des particuliers pour 396 132 € /an en 2019.

Le montant du loyer perçu au titre de l'année 2019 est de 455 579 € (y compris le loyer des 27 emplacements loués par bail commercial à la société Bayard Automobile retenu pour 17 447 €).

231 places sont vacantes .

6 –URBANISME - RÉSEAUX

Zone Urbaine Générale au dernier PLU applicable.

7 – DATE DE RÉFÉRENCE

Dernier PLU applicable

8 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison et par la méthode du revenu.

Après études du marché sectoriel, l'offre de la société Sodeval pour 9 800 000 € n'appelle pas d'observation.

9 – DURÉE DE VALIDITÉ

Un an

10 – 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 Service local du Domaine de Paris 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 des évaluations par intérim



Jean-François HENRY
Inspecteur Divisionnaire HC des Finances Publiques