



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction Départementale des Finances Publiques des Hauts
de Seine

Le 01/09/2023

Pôle d'évaluation domaniale

167 à 177 avenue Frédéric et Irène Joliot Curie
92013 NANTERRE

Courriel : ddfip92.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

La Directrice Départementale des Finances
Publiques des Hauts de Seine

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par François Risacher

Courriel : francois.risacher@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 01 40 97 33 35

à
Ville de Bourg-la-Reine

Réf DS:13819770

Réf OSE : 2023-92014-63766

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

[La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(http://collectivites-locales.gouv.fr\)](#)



Nature du bien :

Immeuble de rapport.

Adresse du bien :

92 avenue du Général Leclerc - BOURG-LA-REINE

Valeur :

2 060 000 euros hors droits, taxes ou charges, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %. (des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

Ville de Bourg-la-Reine

Affaire suivie par : Mme KRESS. urbanisme@bourg-la-reine.fr

2 - DATES

| | |
|--|--------------|
| de consultation : | 28 août 2023 |
| le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis: | - |
| le cas échéant, de visite de l'immeuble : | - |
| du dossier complet : | 28 août 2023 |

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession amiable.

3.2. Nature de la saisine

Saisine réglementaire.

3.3. Projet et prix envisagé

Bien acquis par la ville de Bourg-la-Reine dans le cadre de l'exercice de son droit de préemption et ayant fait l'objet d'un avis domanial le 9 mars 2023 pour 2 060 000 euros HDTC.

La ville souhaite maintenant céder ce bien à la SEM Vallée sud Habitat dans le cadre d'une opération d'implantation de logements sociaux. Prix projeté de cession : 2 000 000 euros.

La consistance du bien n'ayant pas évolué, il sera repris ici l'estimation du 9 mars 2023.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Bourg-la-Reine est située à une dizaine de kilomètres au sud de Paris (Notre-Dame) et cinq kilomètres de la porte d'Orléans. La commune est traversée par la RD 920 (anciennement appelée RN 20) qui la traverse sur toute sa longueur.

La ville est entourée par les communes de Bagneux, Antony, Cachan ; l'Haÿ-les-Roses et Sceaux. L'altitude varie de 43 à 77 mètres.

La commune s'étend sur 1,87 km² et compte 20 974 habitants depuis le dernier recensement de la population.

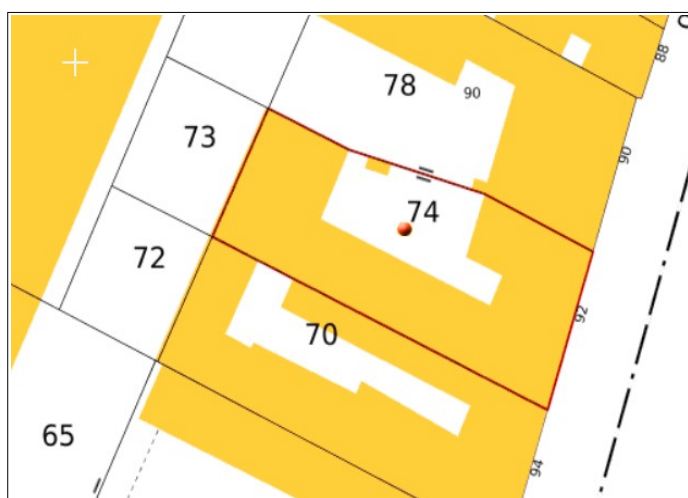
Bourg-la-Reine est desservi par la ligne B du RER d'Île-de-France par l'intermédiaire de la gare de Bourg-la-Reine.

Dix-huit lignes de bus relient Bourg-la-Reine à Paris et aux communes limitrophes, via les réseaux de bus de l'Île-de-France :

- sept lignes du réseau de bus RATP : 172, 192, 197, 388, 390, 391 et 394 ;
- une ligne du réseau de bus de la Bièvre : 12 ;
- deux lignes du réseau de bus Vallée Sud Bus : 6 et 7 ;
- deux lignes du Noctilien : N14 et N21.

La ville fait partie de la structure intercommunale de l'EPT VALLEE SUD GRAND PARIS qui regroupe outre Bourg-la-Reine, les villes de Châtillon, Montrouge, Châtenay-Malabry, Antony, Bourg-la-Reine, Le-Plessis-Robinson et Sceaux, pour une population totale de 402 603 habitants.

4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau



Bien situé en hyper centre-ville. Gare RER B à 250 m environ. Toutes commodités.

4.3. Références cadastrales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

| Commune | Parcelle | Adresse/Lieudit | Superficie | Nature réelle |
|----------------|----------|---------------------------|--------------------|-----------------|
| BOURG-LA-REINE | J n° 74 | 92 avenue Général Leclerc | 554 m ² | Propriété bâtie |

4.4. Descriptif

Sur un terrain tenant par façade de 16 m sur rue pour une profondeur moyenne de 37 m, ensemble de deux corps de bâtiment anciens à l'alignement sur l'avenue, implanté sur les deux limites séparatives :

- Bâtiment A, composé d'un commerce à rez-de-chaussée (boucherie) et de deux étages +combles, à usage d'habitation, sur caves.
- Aile gauche en retour implanté en limite séparative sur cour intérieure : bâtiment B, R+3, puis R+2 et R+1.
- Bâtiment C : R+1 entièrement dédié au commerce (opticien).

Toiture en ardoises et tuiles sur corps de bâtiment principal côté avenue - tuiles mécaniques côté cour / toiture en tuiles et plaques ondulées fibrociment pour bâtiment R+1.

En fond de parcelle sur la limite : local artisanal (ébénisterie/menuiserie), un étage surélevé - toiture terrasse.

Dans le prolongement du bâtiment B, réserve en excroissance à rez-de-chaussée (murs aveugles, toiture en zinc).

L'ensemble comprend 3 commerces dont 1 avec logement (bail boucherie) et 7 logements.

2 emplacements de parking dans la cours (un de chaque attaché au bail menuiserie et boucherie).

Façades sur rue bon état.

Façades sur cour en état médiocre. Fissures constatées à quelques endroits.

Toiture du local commercial (opticien) en mauvais état, en cours de rénovation.

Intégrité du gros œuvre : le ciel de la cave sous le local commercial boucherie est en très mauvais état. Des étais ont été placés pour prévenir tout effondrement. Des travaux s'avèrent nécessaires sur une surface de 60 m² et estimés par le représentant du propriétaire à 350 000 euros.

Les locaux suivants ont été visités :

- Un logement T2 au RDC du bâtiment B - état d'usage.
- Un logement T2 au 1^{er} étage du bâtiment B - état d'usage avancé.
- Un logement rattaché au bail du local boucherie, T4 au 1^{er} étage du bâtiment A -état d'usage.
- Parties communes - état d'usage à médiocre.
- Local commercial boucherie (BOUCHERIE CONDORCET) – bon état.
- Local commercial opticien (BLR OPTIQUE) – bon état.
- Local commercial menuiserie – état d'usage.

Diagnostiques

DPE : absence générale d'isolation. Lettres D, E ,F et G suivant les locaux.

Présence d'amiante et de plomb.

4.5. Désignation des locaux et état locatif :

| Locataire | NOM PRENOM | LOT | BAIL | DATE DE SIGNATURE | DATE DE FIN | DEPOT DE GARANTIE | LOYER CHARGE | LOYER HC | PROVISION CHARGES |
|----------------------------|------------------|------------------|--|-------------------|-------------|--------------------|--------------------|--------------------|-------------------|
| BLR OPTIQUE | M REAL Jean | Local commercial | Bail 9 ans ILC Rév : Annuelle DG Révisé | 10/11/2017 | 09/11/2026 | 6 790,76 € | 7 718,36 € | 6 790,76 € | 927,60 € |
| BOUCHERIE CONDORCET | M et Mme BOURDIN | Local commercial | Bail 9 ans ILC Rév : Triennale DG Révisé | 01/01/2017 | 31/12/2025 | 6 612,72 € | 4 045,27 € | 3 306,36 € | 100,00 € |
| DAVID | Jean-Baptiste | 2 Pièces | Bail 6 ans IRL Rév : Annuelle | 27/05/2021 | 26/05/2027 | 810,00 € | 890,08 € | 830,08 € | 60,00 € |
| NOUALI | Samir | 2 Pièces | Bail 6 ans IRL Rév : Annuelle | 01/08/2021 | 31/07/2027 | 660,00 € | 706,36 € | 676,36 € | 30,00 € |
| OUNOUGH | ASSIA | 2 Pièces | Bail 3 ans IRL Rév : Annuelle | 05/01/2022 | 04/01/2025 | 745,00 € | 801,03 € | 771,03 € | 30,00 € |
| PAINIAYE | Jehan | 2 Pièces | Bail 6 ans IRL Rév : Annuelle | 25/02/2021 | 24/02/2027 | 730,00 € | 801,75 € | 741,75 € | 60,00 € |
| PREVOST ET FILS | M PREVOST Axel | Local commercial | Bail 9 ans ICC Rév : Triennale DG Révisé | 01/01/2005 | 31/12/2013 | 8 081,10 € | 5 543,71 € | 4 253,09 € | 440,00 € |
| TABARES | Fernando | 2 Pièces | Bail 6 ans ILC Rév : Annuelle | 01/06/1999 | 31/05/2005 | 693,10 € | 490,83 € | 460,83 € | 30,00 € |
| TERPEREAU | Marie Pierre | 2 Pièces | Bail 3 ans IRL Rév : Annuelle | 21/02/2022 | 20/02/2025 | | 730,00 € | 700,00 € | 30,00 € |
| UGALDE | Emanuel | 2 Pièces | Bail 6 ans IRL Rév : Annuelle | 17/03/2021 | 16/03/2027 | 730,00 € | 801,75 € | 741,75 € | 60,00 € |
| TOTAL | | | | | | 25.852,68 € | 22.529,14 € | 19.272,01 € | 1.767,60 € |

4.6. Surfaces

| Niveau | Bât | Nature | Porte | Surface | Locataire |
|---|-----|--------------------|--------|---|------------------------|
| RDC | | Local commercial | G | 96,08 m ² + garage de 17,44 m ² | BOUCHERIE CONDORCET |
| RDC/1 ^{er} | C | Local commercial | D | 121,37 m ² | BLR OPTIQUE |
| RDC/1 ^{er} | C | Local commercial | | 177,63 m ² | PREVOST ET FILS |
| 1 ^{er} | A | Appartement 5P | G | 74,11 m ² | BOUCHERIE CONDORCET |
| 2 ^e | A | Appartement 2P | G | 31,66 m ² | Samir NOUALI |
| 2 ^e | A | Appartement 2P | D | 38,88 m ² | Emmanuel ULGADE |
| 3 ^e | A | Appartement 2P | G | 32,12 m ² | Assia OUNOUGH |
| 3 ^e | A | Appartement 2P | D | 37,21 m ² | Jehan PAINIAYE |
| 1 ^{er} | B | Appartement 2P | D | 41,75 m ² | Jean-Baptiste DAVID |
| 1 ^{er} | B | Appartement studio | G | 36,06 m ² | Marie-Pierre TERPEREAU |
| 2 ^e | B | Appartement 2P | Fond G | 32,83 m ² | Fernando TABARES |
| TOTAL SURFACES Locaux commerciaux | | | | 412,52 m² | |
| TOTAL SURFACES Appartements | | | | 324,62 m² | |
| TOTAL SURFACES Parties communes (NC) | | | | 36,00 m² (NC) | |
| TOTAL SURFACES Immeuble | | | | 737,14 m² | |

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriétaire présumé du bien

SCI de la BIJAYE

5.2. Conditions d'occupation

Bien estimé occupé.

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

- Document d'urbanisme en vigueur (PLU de la ville de Bourg-la-Reine, approuvé le 24/04/2013, mis à jour le 28 juin 2016 et le 12 mars 2020, et modifié le 19 septembre 2019) : zone UAa

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION MISE EN ŒUVRE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

L'étude porte sur des mutations de 2018 à 2020 à titre onéreux d'immeubles de rapport ou de ventes en bloc, sur Bourg-la-Reine, Bagneux et Cachan. Il ressort de ces critères une sélection de 6 termes de comparaison.

| N | date mutation | commune adresse | cadastre | Surface | Prix € | Prix/m ² | Observations |
|---|---------------|--|----------|-----------------------|-----------|---------------------|---|
| 1 | 28/02/2022 | 97 avenue de la République Courbevoie | N n°10 | 174 m ² | 457 000 | 2 626 | Un unique corps de bâtiment à usage d'atelier/activités. Bien occupé commercialement par l'acquéreur. |
| 2 | 28/09/2022 | 40 bd Victor Hugo Clichy | Y n° 115 | 405 m ² | 1 110 000 | 2 740 | Dans un immeuble en copropriété datant de 1948. Lot numéro trois (3) Un local à usage d'entrepôt ou d'atelier, au rez-de-chaussée. Lot numéro quatre (4) Un local à usage d'atelier dans le bâtiment I, accès par le passage commun intérieur et comprenant au rez-de-chaussée : un atelier avec fosse pour visite de véhicules, petite cave en sous-sol avant son accès depuis le rez-de-chaussée par une trappe. Lot numéro treize (13) Un local à usage de bureau, donnant sur le passage commun intérieur, accès depuis ce passage par 4 portes comprenant : - au rez-de-chaussée : un débarras, un bureau, une salle d'accueil, un local avec deux water-closets et une douche, - au premier étage : un grenier sur une partie, accès par une trappe depuis l'accueil, petite cave sous une partie sans autre accès actuellement que par la cave du lot 4. |
| 3 | 11/06/2019 | 33, rue Oger Bourg-la-Reine | H n° 52 | 416,3 m ² | 1 300 000 | 3 122 | Un immeuble datant du début XXème, élevé sur caves, d'un rez-de-chaussée divisé en deux appartements, d'un premier, deuxième et troisième étages divisés en deux appartements et d'un quatrième étage composé d'un appartement et d'une terrasse. Cour derrière et cinq boxes. Jardin. Bien loué partiellement . Loyer moyen de 16,05 euros/mois. T.R : 6,17 % |
| 4 | 21/02/2020 | 94 avenue du Général Leclerc Bourg-la-Reine | J n° 70 | 106,41 m ² | 430 000 | 4 041 | - Lot numéro vingt-sept (27) Bâtiment A Au troisième étage : Entrée-séjour, une cuisine, une chambre avec placard et salle d'eau avec water-closet, au quatrième étage relié par un escalier intérieur : une chambre sous combles et lavabo. Lot numéro vingt-neuf (29) Au troisième étage première porte face au fond du couloir : un appartement comprenant : Entrée, water-closet, séjour avec placard, cuisine ouverte sur séjour, une chambre avec une salle d'eau. - Lot numéro trente (30) Au troisième étage porte à droite dans le couloir : un appartement comprenant : Entrée avec placard, salle d'eau avec water-closet, un séjour-cuisine, une chambre. |

| | | | | | | | |
|---|------------|-------------------------------------|---------|--------------------|-----------|--------------|--|
| | | | | | | | - Lot numéro trente-deux (32) Au quatrième étage dans le bâtiment A: un grenier situé dans le couloir de gauche. Bien occupé. Loyer de 26 532 /an. T.R : 6,17 % |
| 5 | 22/12/2020 | 8-20 rue Charles Michels Bagneux | X n° 64 | 867 m ² | 3 550 000 | 4 100 | Un bâtiment sur rue dit Bâtiment A, édifié en 1963, élevé sur sous-sol, divisé en rez-de-chaussée, et trois étages carrés, il comprend : -Au sous-sol, des réserves commerciales, boxes parkings et caves, -Au rez-de-chaussée, quatre boutiques et arrières boutiques dont deux à usage médicaux, et deux autres à usage commercial, -Aux premier, deuxième et troisième étages : quatre appartements à chacun des niveaux, -Porche au rez-de-chaussée sur le côté à gauche pour accès à la cour. Dans la cour, un bâtiment comprenant sept boxes dit Bâtiment B. Typologie : 2 commerces et 14 logements. Bien occupé partiellement. T.R : NC |
| 6 | 25/04/2019 | 10 avenue du Pont Royal Cachan | H n° 87 | 459 m ² | 1 606 624 | 3 500 | Un immeuble d'habitation de 1930 élevée sur caves, rez-de-chaussée et trois étages de chacun deux logements, combles aménagés en un studio et un logement, soit 10 logements en tout. Bien totalement loué. Loyer de 90 672 euros/an T.R : 5,64 % |
| | | | | | | moyenne | 3 761 € /m² |
| | | | | | | médiane | 3 901 € / m² |

8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue

Les termes de comparaison retenus permettent d'observer une moyenne de 3 761 euros/m² et une médiane de 3 901 euros /m² pour des prix compris entre 3 122 euros/m² et 4 100 euros/m².

Le bien présente une excellente localisation (notamment pour ses commerces) ce qui est son atout premier. Au vu de l'état général médiocre, de ses caractéristiques et des travaux à envisager (conformité DPE, plancher boucherie, toit local opticien, rénovation de certains logements), il sera retenu une valeur vénale unitaire de 2 800 euros/m².

Valeur vénale du bien : 737,14 m² à 2 800 euros/m² soit 2 063 992 euros arrondis à 2 060 000 euros.

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

La valeur vénale du bien est arbitrée à **2 060 000 euros, en valeur « occupé »**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de cession sans justification particulière à 2 266 000 euros.

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé ou acquérir à un prix plus bas sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas ou acquérir à un prix plus élevé.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 12 mois.

,Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

**pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

11 - OBSERVATIONS

Le bien n'ayant pas été visité, cette estimation est livrée avec les réserves d'usage en pareil cas.

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

Il n'est pas tenu compte 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.

12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour la Directrice départementale des Finances publiques
et par délégation,

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke extending to the right.

Valérie DAINOTTI
Inspectrice divisionnaire des Finances publiques