

Direction Départementale des Finances Publiques des Hauts  
de Seine

Le 8/06/2023

Pôle d'évaluation domaniale

167 à 177 avenue Frédéric et Irène Joliot Curie  
92013 NANTERRE

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

**POUR NOUS JOINDRE**

Affaire suivie par François Risacher

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

Téléphone : 01 40 97 33 35

Réf DS:12269588

Réf OSE : 2023-92014-30736

La Directrice Départementale des Finances  
Publiques des Hauts de Seine

à

EPT VALLEE SUD-GRAND PARIS

## AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR LOCATIVE

[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 :*

Ancien EHPAD.

*Adresse du bien :*

12 boulevard du Maréchal Joffre - BOURG-LA-REINE

*Valeur :*

**124 145 euros/an, 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

EPT VALLEE SUD GRAND PARIS

Affaire suivie par : M. TOURNES. alexandre.tournes@valleesud.fr

## 2 - DATES

de consultation :	20 avril 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 :	23 mai 2023

## 3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

### 3.1. Nature de l'opération

Evaluation d'une redevance annuelle dans le cadre d'un bail à réhabilitation.

### 3.2. Nature de la saisine

Saisine réglementaire.

### 3.3. Projet et prix envisagé

Vallée Sud - Grand Paris a acquis en décembre 2021 un ancien EPHAD pour le transformer en résidence sociale via une opération de restructuration. Celle-ci sera menée par Vallée Sud Habitat dans le cadre d'un bail à réhabilitation d'une durée de 50 ans, liant le bailleur, Vallée Sud - Grand Paris et le preneur, Vallée sud Habitat.

Pas de redevance négociée.

## 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 km<sup>2</sup> 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 sur l'axe principale (CD920) de la commune, à 600 m environ de la gare RER et du centre-ville. Bus sur rue. Toutes commodités. Localisation favorable.

#### 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	C n°25	16 Bd du Maréchal Joffre	370 m <sup>2</sup>	Propriété bâtie
BOURG-LA-REINE	C n°200	10 Bd du Maréchal Joffre	32 m <sup>2</sup>	Propriété bâtie
BOURG-LA-REINE	C n°202	12 rue Ferdinand Jamin	113 m <sup>2</sup>	Propriété bâtie
BOURG-LA-REINE	C n°203	12 Bd du Maréchal Joffre	36 m <sup>2</sup>	Propriété bâtie
BOURG-LA-REINE	C n°204	12 rue Ferdinand Jamin	758 m <sup>2</sup>	Propriété bâtie
BOURG-LA-REINE	C n°205	14 Bd du Maréchal Joffre	56 m <sup>2</sup>	Propriété bâtie
BOURG-LA-REINE	C n°206	14 Bd du Maréchal Joffre	334 m <sup>2</sup>	Propriété bâtie
BOURG-LA-REINE	C n°207	10 Bd du Maréchal Joffre	17 m <sup>2</sup>	Propriété bâtie

#### 4.4. Descriptif

Propriété bâtie comprenant :

- **Un terrain de forme irrégulière mais massive** de 1 716 m<sup>2</sup> tenant par façade de 46 m sur l'avenue du Maréchal Joffre, pour une profondeur moyenne de 36 m. Accès possible par la rue Ferdinand Jamin.

- **Un ensemble immobilier à ancien usage d'EHPAD**, mis en exploitation en 2005, R + 4 sur rez de jardin, comprenant 78 chambres de 18 à 24 m<sup>2</sup>.

Accès : un escalier central intérieur, deux ascenseurs, deux escaliers de secours aux deux pignons.

- Chambres avec sanitaires comprenant WC, lavabo et douches.

- Communs comprenant accueil, salles de détente, cabinet médical, salon de coiffure, lieu de restauration.

L'ensemble est en état d'usage avancé. Le gros œuvre est sain et en bon état général.

#### Equipements

- Chauffage central gaz, diffusion par radiateur acier.

- Revêtement sol : plastique, carrelage.

- Huisserie extérieure : double vitrage PVC.

Dans la cour : stationnement possible pour 8 véhicules environ.

#### 4.6. Surfaces de l'existant

Surface SU : 2 998 m<sup>2</sup>. Surface de plancher : 3 114,20 m<sup>2</sup>

	ETAT EXISTANT		
	Nb de chambres	Surface	
		communs	hébergement
RDJ	4	727	80,1
RDC	16	248,9	299,4
R+1	17	183,3	331,3
R+2	17	125,3	331,3
R+3	12	112,9	222,8
R+4	12	112,9	222,8
TOTAL	78	1510,3	1487,7

#### 4.7. Projet du consultant

Le projet prévoit la réhabilitation et la restructuration de l'immeuble pour le transformer en résidence étudiante de 101 studios avec entrée principale sur le boulevard du Maréchal Joffre et l'installation d'un local de commerce accessible depuis le 12 rue Ferdinand Jamin qui utilisera une partie du rez-de-jardin et du sous-sol existant. La résidence est financée en PLUS et en PLS.

L'organisation du bâtiment principal garde le principe existant. L'immeuble R+1 et 2 cages d'escaliers métalliques au nord du bloc sont démolis puis remplacés par un espace vert privatif. Sur la façade principale sur le Boulevard, le sas d'entrée est prolongé jusqu'à la limite du terrain ; au RDJ, des terrasses individuelles sont réaménagées en cour anglaise, un talus planté rattrape le niveau de la rue. Le volume de la cage d'escalier au sud est réaménagé en 4 studios au-dessus du local vélos et local tri-sélectifs. Côté cours en rez-de-jardin, les volumes ne changent pas. Les escaliers métalliques de secours sont supprimés, à l'exception de celui desservant le volume à R+1 en bout de l'aile à R+3 de la résidence.

## Etat des surfaces projetées :

### 5.5 Destination des constructions et tableau des surfaces

① Uniquement à remplir si votre projet de construction est situé dans une commune couverte par un plan local d'urbanisme ou un document en tenant lieu appliquant l'article R.123-9 du code de l'urbanisme dans sa rédaction antérieure au 1<sup>er</sup> janvier 2016.

Surfaces de plancher<sup>(7)</sup> en m<sup>2</sup>

Destinations	Surface existante avant travaux (A)	Surface créée <sup>(8)</sup> (B)	Surface créée par changement de destination <sup>(9)</sup> (C)	Surface supprimée <sup>(10)</sup> (D)	Surface supprimée par changement de destination <sup>(9)</sup> (E)	Surface totale = (A) + (B) + (C) - (D) - (E)
Habitation	3006,9			497,9		2509
Hébergement hôtelier						
Bureaux	107,3			1	51,8	54,5
Commerce						
Artisanat <sup>(11)</sup>						
Industrie						
Exploitation agricole ou forestière						
Entrepôt						
Service public ou d'intérêt collectif			425,3			425,3
<b>Surfaces totales (m<sup>2</sup>)</b>	<b>3114,2</b>		<b>425,3</b>	<b>498,9</b>	<b>51,8</b>	<b>2988,8</b>

Surface de plancher totale : 2 988,80 m<sup>2</sup>

## 5 – SITUATION JURIDIQUE

### 5.1. Propriétaire présumé du bien

ETP VALLEE SUD – GRAND PARIS

### 5.2. Conditions d'occupation

Bien libre d'occupation

## 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 UB

## 7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION MISE EN ŒUVRE

La redevance annuelle sera estimée suivant la méthode de l'apport net (voir détail paragraphe 8.2.2).

## 8 - CALCUL DE LA REDEVANCE ANNUELLE

### 8.2.1. Estimation des droits du bailleur et du preneur :

#### 8.2.1.1. Apport du bailleur

Par avis domanial du 2 février 2021, le bien a été estimé 5 250 000 euros hors droits, taxes ou charges.

Le bien a été acquis par Vallée Sud- Grand Paris en 2021 (par délibération du 8 juillet 2021) pour 4 822 500 euros.

La valeur de l'apport du preneur retenu sera la valeur d'acquisition soit **4 822 500 euros**.

#### 8.2.1.2. Apport du preneur

Il sera retenu les coûts de travaux transmis au service soit **9 599 860 euros TTC soit 3 212 euros/m<sup>2</sup> SDP TTC**.

### 8.2.2. Calcul de la redevance annuelle

La redevance annuelle sera calculée selon la méthode de l'apport net.

Redevance = (valeur d'apport de l'immeuble donné à bail, en l'occurrence la valeur vénale – la valeur actuelle de la valeur en fin de bail des constructions édifiée par le preneur) x taux de rendement locatif du bien.

La redevance est calculée sur la base de deux éléments :

- la valeur du bien apporté par le bailleur : dans le cas présent, 4 822 500 euros,
- les coûts de travaux prévisionnels pour le preneur : 9 599 860 euros.

#### Détermination de la valeur en fin de bail des constructions :

La valeur immobilière apportée au bailleur par l'entrée dans son patrimoine des constructions à la fin du bail est généralement tenue pour égale en valeur absolue au coût de construction/réhabilitation.

Le coût de construction est supposé représenter approximativement l'accroissement de valeur apporté par le preneur en supplément à celle du terrain.

En l'espèce et selon les informations communiquées par le consultant la valeur des constructions en fin de bail (égale aux coûts de travaux prévisionnels) s'élève à 9 599 860 euros.

#### Détermination de la valeur actuelle de la valeur en fin de bail des constructions :

Il s'agit de déterminer l'apport du preneur c'est-à-dire la somme qu'il convient de placer à un taux déterminé en début de bail pour obtenir à la fin du bail une somme égale à la valeur présumée des constructions à cette date. Il convient ensuite d'actualiser la valeur en fin de bail des constructions par un taux d'actualisation (déterminé à partir d'un taux de placement à long terme corrigé).

#### Détermination du taux d'actualisation

Le taux d'actualisation est calculé à partir du taux OAT 50 (lissé sur les 6 derniers mois) soit **2,70 %**.

Ce taux est corrigé :

- par une prime de risque secteur immobilier pour non liquidité du placement (majoration de 0,20 % à 0,50 %). Il sera retenu + **0,30 %** compte tenu de la destination sociale de l'opération peu exposée au risque de non liquidité.

- par une prime de risque liée à l'immeuble : la fourchette de prime varie entre 0,20 % et 3 %. En l'espèce il sera retenu + **0,5%** compte tenu du faible risque lié à l'activité.

Soit un taux d'actualisation de :  $2,70 + 0,3 + 0,50 = \mathbf{3,50 \%}$ .

Calcul du taux d'actualisation		
Taux OAT correspondant à la durée du bail	Taux tec le plus proche de la durée du bail	2,70
Prime de secteur immobilier ou de liquidité	Compris entre 0,2 % et 0,5 %	0,3
Prime de risque	Compris entre 0,2 % et 3 %	0,5
<b>Taux final corrigé</b>		<b>3,5</b>

#### Détermination du taux de rendement pour le type d'opération concerné

Il est arrêté un taux de rendement usuel pour ce type d'opération de **4 %**.

### 8.3 SYNTHÈSE DES CALCULS POUR LA DÉTERMINATION DE LA REDEVANCE ANNUELLE

Création BEA – Redevance annuelle		
Valeur vénale de l'immeuble apporté	4 822 500 €	Valeur de l'apport du bailleur
Valeur future des investissements apportés	9 599 860 €	Valeur de l'apport du preneur (Coût de construction/ réhabilitation)
Durée du bail ou de l'AOT	50 ans	Durée du bail
Taux d'actualisation	3,50 %	Taux OAT lissé avec ajustement liés au risque de l'opération
Valeur actuelle de l'investissement à l'expiration du bail	1 718 887 €	Investissement / $1 + (taux)^{durée}$
1 - 2	3 103 613 €	Valeur du terrain - Valeur actuelle de l'investissement à l'expiration du bail
Niveau de l'apport net	3 103 613 €	
Taux de rendement attendu par le bailleur	<b>4 %</b>	Taux de capitalisation habituellement constaté sur le secteur
Redevance	<b>124 145 €</b>	Apport net x Taux de rendement

## 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 de la redevance annuelle du bien est arbitrée à **124 145 euros/an**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de la redevance sans justification particulière à 111 731 euros/an.

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 blue ink, appearing to read 'M. Laroze-Marquet', with a horizontal line underneath.

Marie-Pierre Laroze-Marquet

Inspectrice principale des Finances publiques