

Direction Départementale des Finances Publiques des Hauts
de Seine

Le 14/12/2023

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:15023685

Réf OSE : 2023-92014-88673

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.f](https://www.collectivites-locales.gouv.fr)



Nature du bien :

Immeuble d'habitat collectif et commerces.

Adresse du bien :

17 avenue du Général Leclerc - BOURG-LA-REINE

Valeur :

1 450 000 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 :	16 novembre 2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	-
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	30 novembre 2023
du dossier complet :	30 novembre 2023

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Acquisition amiable.

3.2. Nature de la saisine

Saisine réglementaire.

3.3. Projet et prix envisagé

Dans le cadre d'une déclaration d'intention d'aliéner (DIA) reçue en mairie le 3/11/2023, le consultant souhaite acquérir un immeuble de rapport en vue d'une opération d'implantation de logements sociaux.

Prix déclaré dans la DIA : 1 550 000 euros

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

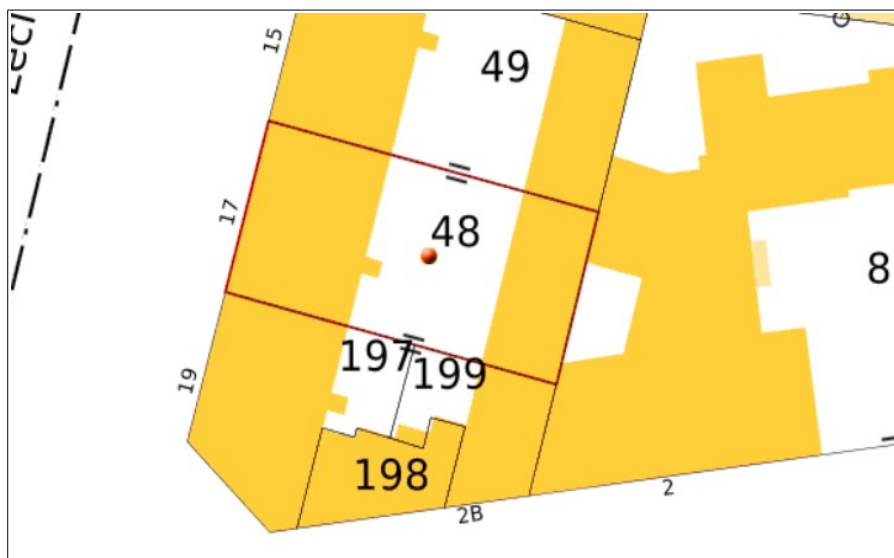
Dix-huit lignes de bus relient Bourg-la-Reine à Paris et aux communes limitrophes, via les réseaux de bus de l'Île-de-France :

- 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 proche de Bagneux (RER B « Bagneux » à 500 m environ), au nord de la ville, hyper centre et gare RER B « Bourg-la-Reine » à environ 700m. 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	E n° 48	17 av du Général Leclerc	263 m ²	Propriété bâtie

4.4. Descriptif

Sur un terrain tenant par façade de 11 m sur rue pour une profondeur moyenne de 23 m, un immeuble mitoyen sur les pignons gauche et droit construit dans le début les années 1920, R + 5 avec ascenseur, édifié sur caves. Construction briques pleines, maçonnerie enduite, toit couverture en zinc.

Gros œuvre en apparent bon état général. Quelques fissures extérieures verticales sont observables, probablement anciennes.

Typologie

- Commerces : deux locaux commerciaux au RDC.
- Logements : 10 T2 du 1^{er} au 5^{ème} étage (deux logements par niveau).

Caractéristiques-équipements

- Logements exposition ouest-est.
- Chauffage central et ECS gaz individuel pour 9 logements. Radiateurs électriques pour un logement.

- Menuiseries extérieures : sur les 7 logements visités, 6 sont équipés de fenêtres simple vitrage en bois en état médiocre et 1 est équipé de fenêtre double vitrage en état d'usage.
- Volets roulants manuels ou persiennes métalliques.
- Salle d'eau ou de bains avec WC pour tous les logements.
- Électricité aux normes dans certains logements, mais à revoir pour la totalité.
- Cuisines peu ou pas aménagées.
- Revêtements sol : plastiques, parquet flottant carrelage, parquet flottant, moquette.
- Ventilation naturelle, pas de VMC.
- Isolation : absence.

Diagnostiques

- DPE : suivant les logements, de 272 à 352 KW/m²/an soit un classement en lettre E et F.
- Amiante : présence sur conduits situé au niveau de la couverture.

N° Local	Local	Etage	Elément	Zone	Matériau / Produit	Méthode	Etat de dégradation
23	Couverture	Toit	Conduit de fluide - Mitrons cheminées	Toutes zones	Fibrociment - Non peint	Document consulté	Matériaux dégradé

7 logements ont été visités.

Les parties communes sont en état très médiocre.

L'état des logements va de **mauvais état à état d'usage**.

Locaux commerciaux non visités mais considérés en simple état d'usage.

En dépendances, 5 box à voiture.

Pour une remise sur le marché, une rénovation globale est nécessaire, incluant des travaux importants d'isolation.

4.5 Revenus locatifs

Revenus locatifs habitation

- Loyer 1^{er} étage G : 17,82 euros/m²/mois
- Loyer 3^{ème} étage G : 19,19 euros/m²/mois
- Loyer 4^{ème} étage D : 16,63 euros/m²/mois

Revenus locatifs locaux commerciaux

- Locataire SALAMA : Loyer de 157,15 euros/m²/an HT.
- Locataire TRAVAUX CONSEILS ET ETUDES : Loyer de 239,43 euros/m²/an HT

Revenus locatifs box

- Locataire SALAMA : 3 box loués 106, 23 euros/mois le box
- Locataire TRAVAUX ETUDES ET CONSEILS : 2 box loués 90 euros/mois le box.

4.5. Surfaces

- **Habitation**

- 1^{er} étage gauche : 38,69 m²
- 1^{er} étage droite : 38,29 m²
- 2^{ème} étage : 38,38 m²
- 2^{ème} étage droite : 38,43 m²
- 3^{ème} étage gauche : 38,69 m²
- 3^{ème} étage droite : 38,47 m²
- 4^{ème} étage gauche : 38,69 m²
- 4^{ème} étage droite : 38,78 m²
- 5^{ème} étage gauche : 38,33 m²
- 5^{ème} étage droite : 38,67 m²

Total de **385,42 m² SHAB**

- **Locaux commerciaux**

- Locataire SALAMA : **35 m²**.
- Locataire TRAVAUX CONSEILS ET ETUDES : **18 m²**.

Total de **53 m² SU**

Surface totale immeuble : 438,42 m²

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriétaire présumé du bien

Madame Micheline LECAPLAIN

5.2. Conditions d'occupation

Bien partiellement 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 UA

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 2023 à titre onéreux d'immeubles de rapport ou de ventes en bloc, dans un rayon de 3 km du bien à évaluer. Il ressort de ces critères une sélection de 9 termes de comparaison.

N	date mutation	commune adresse	cadastre	Surface	Prix €	Prix/m ²	Observations
1	6/10/2023	92, ave du Général Leclerc Bourg-le-Reine	J n° 74	Habitation : 324,62 m ² Locaux commerciaux : 412,52 m ² Total : 737,14 m ²	2 000 000	2713	Immeuble datant de 1850. - Bâtiment A, composé d'un commerce à rez-de-chaussée 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 (commerce). 8 logements et 3 commerces. Etat d'usage à état dégradé. Des travaux touchant le gros œuvre sont nécessaires.
2	11/06/2019	33, rue Oger Bourg-la-Reine	H n° 52	416,3 m ²	1 300 000	3122	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 %
3	30/12/2019	2 à 30 Avenue du Panorama Châtillon	G n° 173	340,46 m ²	1 341 692	3950	Un ensemble immobilier datant de 1960, Résidence "PANORAMA PLAISANCE" comprenant : - cinq bâtiments "A" "B" "C" "F" et "H", Bâtiment A : 6 logements. Bien occupé. T.R : NC
4	16/07/2018	90 avenue du Général Leclerc Bourg-la-Reine	J n° 78	750 m ²	2 890 000	3853	Ensemble immobilier datant de 1870 comprenant : - BATIMENT A Un immeuble d'habitation et de commerce élevé sur sous-sol, d'un rez-de-chaussée et de trois étages + greniers. - BATIMENT B Un immeuble à usage de

							<p>commerce, d'habitation et garage élevé d'un rez-dechaussée et un étage.</p> <p>- BATIMENT C</p> <p>Une petite construction à usage de débarras. Dans la cour quatre emplacements de voitures.</p> <p>Typologies : 5 commerces, 10 appartements, 9 greniers, 12 caves individuelles et 4 stationnements.</p> <p>Surface totale Carrez : 750 m².</p> <p>Bien loué.</p> <p>Loyer de 139 828 euros annuel HC et HT. Loyer de 15,53 euros/m² mois. T.R : 4,8 %</p>
5	21/02/2020	94 avenue du Général Leclerc Bourg-la-Reine	J n° 70	106,41 m ²	430 000	4041	<p>- Lot numéro vingt-sept (27) Bâtiment A</p> <p>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.</p> <p>Lot numéro vingt-neuf (29)</p> <p>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.</p> <p>- Lot numéro trente (30)</p> <p>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.</p> <p>- Lot numéro trente-deux (32)</p> <p>Au quatrième étage dans le bâtiment A: un grenier situé dans le couloir de gauche.</p> <p>Bien occupé. Loyer de 26 532 /an. T.R : 6,17 %</p>
6	16/01/2023	23 rue de la Mairie Châtillon	S n°52	344 m ²	1 500 000	4361	<p>Immeuble de 1931 élevé :</p> <ul style="list-style-type: none"> -D'un sous-sol comprenant : 9 caves et deux locaux techniques. -D'un rez-de chaussée, avec hall d'entrée et cage d'escalier, comprenant : <ul style="list-style-type: none"> . un appartement porte droite composé d'une entrée, un séjour, une cuisine, une salle d'eauwc, une chambre. . un appartement porte gauche composé d'un séjour/cuisine, un wc, une chambre, une salle d'eau-wc. -D'un premier étage comprenant : <ul style="list-style-type: none"> . un appartement porte droite composé d'une entrée, un séjour, une cuisine, une salle d'eauwc, une chambre. . un appartement porte gauche

							<p>composé d'une entrée, un séjour, une cuisine, un wc, une salle de bains, une chambre.</p> <p>-D'un deuxième étage comprenant :</p> <ul style="list-style-type: none"> . un appartement porte droite composé d'une entrée, un séjour, une cuisine, une salle d'eauwc, une chambre. . un appartement porte gauche composé d'une entrée, un séjour, une cuisine, un wc, une salle de bains, une chambre. <p>-D'un troisième étage comprenant un appartement composé d'une entrée, un wc, un placard, un séjour double, une cuisine, un dégagement, une salle de bain, un wc, deux chambres.</p> <p>-D'un quatrième étage comprenant :</p> <ul style="list-style-type: none"> . un appartement porte droite composé d'une entrée, un séjour, une cuisine, une salle d'eauwc, une chambre. . un appartement porte gauche composé d'une entrée, un séjour, une cuisine, un wc, une salle de bains, une chambre. <p>Cour. Jardin. Abri de jardin. Bien occupé.</p>
7	22/12/2020	8-20 rue Charles Michels Bagneux	X n° 64	867 m ²	3 550 000	4100	<p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> -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. <p>Dans la cour, un bâtiment comprenant sept boxes dit Bâtiment B.</p> <p>Typologie : 2 commerces et 14 logements. Bien occupé partiellement. T.R : NC</p>
8	24/03/2023	5 rue Louise Marguerite Cachan	D n° 13	170 m ²	680 000	4000	<p>Un immeuble de 1923 à usage d'habitation élevé sur sous-sol d'un rez-de-chaussée et de deux étages, comprenant :</p> <ul style="list-style-type: none"> - au sous-sol : 7 caves, - au rez-de-chaussée : un appartement T1 et deux appartements T2, - au premier étage : deux

							appartements T1, - au deuxième étage : un appartement T2. Bien libre.
9	25/04/2019	10 avenue du Pont Royal Cachan	H n° 87	459 m ²	1 606 624	3500	Un immeuble d'habitation de 1930 élevée sur caves, rez-de-dechaussée 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	3 738 € /m²
						médiane	3 950 € / 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 **3 738 euros/m²** et une médiane de **3 950 euros /m²** pour des prix compris entre 2 713 euros/m² et 4 361 euros/m².

Observation faite que le terme n° 1 à 2 713 euros/m² comprend une part majoritaire de locaux commerciaux et ateliers, pour un état général médiocre.

Compte tenu des termes de comparaisons cités, de l'état et de la localisation du bien, il sera retenu une valeur de **3 300 euros/m²**.

Valeur vénale du bien : 438,42 m² à 3 300 euros/m² soit 1 446 786 euros arrondis à 1 450 000 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 **1 450 000 euros**.

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 1 595 000 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