

Direction Départementale des Finances Publiques des Hauts
de Seine

Le 28/08/2024

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

à Madame Marie-Hélène AMIABLE
Maire de la ville de Bagneux

Affaire suivie par : Christine Boisard

Courriel : christine.boisard@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 01 40 97 32 01 ou 06 68 71 50 58

Réf DS:19426794

Réf OSE : BAG 2024- 92007-60531

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 :

Quatre logements (lots 3, 4, 6 et 9) et trois greniers (lots 8, 10 et 11)

Adresse du bien :

1 avenue Henri Ravera et 2 rue de la République à Bagneux (92220)

Valeur vénale :

855 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

Affaire suivie par : Madame Caroline TEMO, responsable du Service Foncier

Service Foncier de la Ville de Bagneux, 57 rue Henri Ravera à Bagneux (92220)

2 - DATES

de consultation :	12 août 2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	-
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	31 mai 2023
du dossier complet :	12 août 2024

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

Cession à Vallée Sud Habitat qui assurera la gestion de ces biens. Les biens ont été acquis le 26 septembre 2023, par la ville de Bagneux dans le cadre de l'exercice du droit de préemption.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

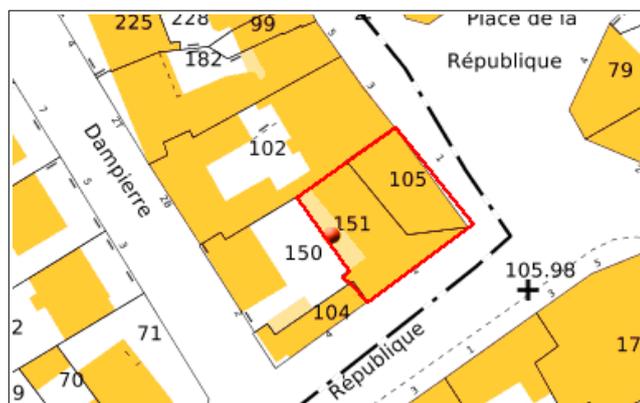
4.1. Situation générale

Bagneux est une commune urbaine, située au Sud des Hauts de Seine, à 2 km de Paris. La ville, répartie sur 419 hectares, compte 42 122 habitants. Elle est limitrophe de sept communes : Montrouge, Châtillon, Fontenay-aux-Roses, Sceaux, Bourg-la-Reine et enfin Arcueil et Cachan (Val-de-Marne)

Bagneux bénéficie de nombreux moyens de transports en commun : la ligne B du RER, la ligne de métro 4 et onze lignes de bus. Par ailleurs, un projet actuellement en cours de réalisation va permettre à la ville d'être desservie par la ligne 15 Sud Grand Paris Express.

Bagneux fait partie du Territoire Vallée Sud – Grand Paris qui regroupe 395 000 habitants, avec dix autres communes du sud du département : Antony, Bourg La Reine, Châtenay-Malabry, Clamart, Châtillon, Fontenay-aux-Roses, Malakoff, Montrouge, Plessis-Robinson et Sceaux.

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



Les biens se situent dans le centre historique et commerçant de la Ville de Bagnex, à l'intersection des rues Henri Ravera et de la République. Equipements publics et commerces à proximité. Desserte par bus.

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Bagnex	AC105	1 rue Henri Ravera	115 m ²	Immeuble mixte
Bagnex	AC151	2 rue de la république	175 m ²	Immeuble mixte
TOTAL			290 m ²	

4.4. Descriptif

La description détaillée des biens correspond aux caractéristiques observées lors de la visite réalisée en mai 2023. Le consultant a indiqué qu'aucun changement majeur n'avait affecté la consistance et l'état des biens depuis la visite réalisée par le service du Domaine.

Les quatre logements (lots 3, 4, 6 et 9) et les trois greniers (lots 8, 10 et 11) se situent au sein d'un ensemble immobilier ancien à usage mixte comprenant un bâtiment R+1 et un bâtiment R+2 + combles, mitoyens sur leurs deux côtés, édifiés à l'alignement, sur une emprise foncière de configuration irrégulière, constituées des parcelles AC105 et AC151. Il est précisé que l'ensemble immobilier à usage mixte accueille, au rez-de-chaussée, deux locaux commerciaux, un bar-brasserie « le Brazza et un bureau de tabac-presse « le Bretagne ».

- lot 3, au 1^{er} étage, sur le palier porte à droite, entrée côté rue de la République, un logement de type T2, associé au local commercial « bar-brasserie le Brazza » comprenant une entrée (avec placard), un séjour, une chambre, une cuisine, une salle de bains (avec baignoire et lavabo) et des wc (avec lave-mains).

Prestations, état : Entrée indépendante par les parties communes de l'immeuble. Murs peints. Murs en partie carrelés dans la salle de bains. Sols recouverts de carrelage ou parquet PVC selon les pièces. Fenêtres en bois avec double-vitrages protégées par des persiennes métalliques. Logement présentant un état d'usage à correct.

- lot 4, au 1^{er} étage, sur le palier porte en face, entrée côté rue de la République, un logement de type T4 comprenant une entrée, une cuisine américaine équipée et aménagée, un séjour, trois chambres, un séjour, un dégagement, une pièce aveugle, une salle de bains (avec douche, baignoire et lavabo), des wc (avec lavabo).

Prestations, état : Murs peints ou recouverts de fibre de verre peinte. Sols recouverts de carrelage, de parquet d'origine ou PVC selon les pièces. Salle de bains avec sol et murs en marbre. Fenêtres PVC protégées par des volets en bois. Logement en bon état. Il est à noter que le logement se situe juste au-dessus du bar-brasserie Le Brazza.

- lot 6, au 2^e étage sur le palier porte en face, entrée côté rue de la République, un logement de type T2 comprenant un séjour avec coin kitchenette (avec évier, éléments bas et comptoir), un dégagement (avec placard) distribuant une chambre, une salle d'eau (avec douche, lavabo, radiateur sèche-serviettes) et des wc. Logement présentant un état correct.

Prestations, état : Murs peints. Murs carrelés dans la salle d'eau. Plafond avec poutres apparentes dans le séjour. Sols recouverts de carrelage. Fenêtres PVC double-vitrages.

- lot 9, au 3^e étage, sur le palier porte à gauche, un logement de type T2, de petite superficie pour la typologie, comprenant une pièce à vivre avec coin kitchenette, des wc, une chambre de petite surface (avec douche et lavabo isolés de la chambre par un simple paravent).

Prestations, état : Murs recouverts de fibre de verre peinte. Fenêtres PVC double-vitrages. Logement présentant un état d'usage. Des travaux permettant la création d'une salle d'eau indépendante ainsi qu'une redistribution des pièces du logement devront être envisagés.

- lot 8, au 2^e étage, accessible depuis la terrasse, un local à usage de combles non aménagés.

- lot 10, au 3^e étage, sur le palier porte en face un local à usage de combles non aménagés.

- lot 11, au 3^e étage sur le palier, porte à droite, un local à usage de combles non aménagés.

Etat général et entretien : Bâtiment présentant extérieurement un état d'usage. Parties communes présentant un état moyen. Travaux d'isolation thermique à prévoir. Chauffage collectif au gaz. Interphone. Clef vigik.

DPE en date du 31 octobre 2022 : lots 3 , 6 et 9 classe G et lot 4 classe F.

4.5. Surfaces du bâti

Surfaces indiquées sur le mesurage réalisé en date du 5 décembre 2022 :

- lot 3, logement T2 au 1^{er} étage : 44,30 m²

- lot 4, logement T4 au 1^{er} étage : 95,30 m²

- lot 6, logement T2 au 2^e étage : 38,40 m²

- lot 9, logement T2 au 3^e étage : 25,20 m²

- lot 8, combles au 2^e étage : absence de mesurage carrez

- lot 10, combles au 3^e étage : 8,90 m²

- lot 11, combles au 3^e étage : 22,40 m²

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Les biens appartiennent à la Ville de Bagneux

5.2. Conditions d'occupation

Deux logements sont occupés (lots 3 et 6). Les logements (lots 4 et 9) et les combles (lots 8, 10 et 11) sont libres d'occupation.

- lots 3, logement T2 (occupé par le l'exploitant du bar le Brazza) : Bail commercial d'une durée de 9 ans consenti au profit la société le Brazza en vertu d'un bail renouvelé le 19 novembre 2021, à compter rétroactivement du 1^{er} septembre 2019. Loyer annuel 37 055 €/an HC (logement et local commercial).

- lot 6, logement T2 : Bail d'une durée de 3 ans, consenti au profit de M. Jonathan MIGNATON en vertu d'un bail signé le 12 juin 2018, à compter du 7 juillet 2018. Loyer annuel 6 672 €/an HC.

- lot 4, logement T4 en situation libre d'occupation.

- lot 9, logement T2 en situation libre d'occupation.

- lots 8, 10 et 11, combles en situation libre d'occupation

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles

Document d'urbanisme : PLU de Bagneux

Révision approuvée par délibération du 27 septembre 2016.

Modification n°1 approuvée par délibération du 29 janvier 2019

Mise à jour n°1 constatée par arrêté du 12 mars 2020

Modification n°2 approuvée par délibération du 7 décembre 2021

Mise à jour n°2 constatée par arrêté du 10 janvier 2022

Le bien se situe en zone **UH** correspondant au centre historique de la commune. Elle présente une grande diversité fonctionnelle de par les différentes fonctions qu'elle accueille ainsi qu'une dimension patrimoniale affirmée.

6.2.Date de référence et règles applicables

La date de référence est la date à laquelle est apprécié :

- soit l'usage effectif du bien s'il ne s'agit pas d'un terrain à bâtir au sens du Code de l'Expropriation,
- soit la constructibilité légale et effective d'un terrain à bâtir.

Dans le cas de l'exercice du droit de préemption urbain, il convient de retenir la date à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public, approuvant, révisant ou modifiant le PLU et délimitant la zone dans laquelle est située le bien (Art L213-4a et 213-6 du code de l'Urbanisme).

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. Au cas particulier, cette méthode est utilisée puisqu'il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

Compte tenu des caractéristiques des biens à estimer, il convient de réaliser une étude portant sur des mutations à titre onéreux, de logements de type T2, de logements de type T4 et de locaux à usage de combles.

8.1.1. Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

L'étude porte sur des mutations, à titre onéreux, de logement de type T2 en situation libre d'occupation, situés à Bagneux, dans un rayon de 300 m autour du bien à estimer. Il ressort de ces critères une sélection de cinq cessions réalisées au cours de l'année 2023.

Biens bâtis - valeur vénale – logements T2							
N	date mutation	commune adresse	cadastre	Surface carrez m ²	Prix	Prix/m ²	Observations
1	20/10/2023 2023p19422	1 à 3 rue Froide BAGNEUX	AC160 AC402 AC404 AC405	23,42	149 990	6 404	Immeuble 1850, logement T2 au 1 ^{er} étage + cave
2	31/08/2023 2023p15635	7 rue des Fossés BAGNEUX	AB9	22,06	146 000	6 618	Immeuble 1908, logement T2 au 2 ^e étage + cave
3	03/07/2023 2023p12023	9 avenue Henri Ravera BAGNEUX	AC227	23,08	141 000	6 109	Immeuble 1880, logement T2 au 2 ^e étage + cave
4	3/03/2023 2023p05025	14 rue de la division Leclerc BAGNEUX	AD89	31,6	185 000	5 854	Immeuble 1931, logement T2 au 4 ^e étage + cave
5	27/02/2023 2023p04693	3 à 5 place de la république BAGNEUX	AB17	30,29	177 000	5 844	Immeuble 1929, logement T2 au 2 ^e étage + cave
					moyenne	6 165	
					médiane	6 109	

8.1.2 Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

L'étude porte sur des mutations, à titre onéreux, de logements T4, en situation libre d'occupation, situés à Bagneux, dans un rayon de 500 m autour du bien à estimer. Il ressort de ces critères une sélection de trois cessions réalisées au cours des années 2023 et 2024.

Biens bâtis - valeur vénale – logements T4							
N	date mutation	commune adresse	cadastre	Surface carrez m ²	Prix	Prix/m ²	Observations
1	15/03/2024 2024p4233	21 avenue Henri Ravera BAGNEUX	F81	70,89	321 173	4 531	Immeuble 1956, logement T4 au 3 ^e étage +cave
2	27/06/2023 2023p11539	4 square de la Prémontière BAGNEUX	E159 E160 E162 E205 E234 E236 et E237	68,28	300 000	4 394	Immeuble 1964, logement T4 au 2 ^e étage +cave

3	14/02/2023 2023p02944	79 rue Henri Ravera BAGNEUX	H16	66,67	276 500	4 147	Immeuble 1959, logement T4 au 2 ^e étage + cave
					moyenne	4 357	
					médiane	4 394	

8.1.3. Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

La recherche visant à observer des mutations de locaux à usage de combles de type greniers est restée infructueuse à Bagneux ainsi que dans les communes situées à proximité, en effet il s'agit de biens atypiques, situés dans les immeubles anciens et faisant rarement l'objet de cessions. En conséquence, il convient de réaliser une étude portant sur des mutations, à titre onéreux, de locaux dont l'usage est proche de celui des combles. L'étude porte sur des caves, en situation libre d'occupation, aucune cession récente pour ce type n'ayant pu être observée à Bagneux, l'étude a été étendue aux communes, situées à proximité de Bagneux du sud des Hauts de Seine. Il ressort de ces critères une sélection de trois cessions réalisées au cours des années précédentes.

Biens bâtis - valeur vénale - caves							
N	date mutation	commune adresse	cadastre	Surface utile m ²	Prix	Prix/m ²	Observations
1	6/12/2023 2023p21023	48 avenue de la république VANVES	M52	4	5 000	1 250	Cave au sous-sol
2	20/09/2023 2023p16158	82 av gal Leclerc BOURG LA REINE	J159	4	5 000	1 250	Cave au sous-sol
3	06/02/2023 2023p02473	51 à 55 rue fénelon MONTROUGE	T239 272 276 285 287 288	3	6 500	2 167	Cave au sous-sol
					moyenne	1 556	
					médiane	1 250	

8.1.4. Autres sources externes à la DGFIP

Les éléments fournis par le système d'information de la D.G.F.I.P. suffisent à l'évaluation, en conséquence aucune consultation de sources externes à la DGFIP n'a été réalisée.

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

Pour les logements de type T2, en situation libre d'occupation, les termes de comparaison retenus permettent d'observer une moyenne de 6 165 €/m² et une médiane de 6 109 €/m² pour des prix compris entre 5 844 €/m² et 6 618 €/m².

Compte tenu des caractéristiques des deux logements T2 (lots 3 et 6), en situation d'occupation, présentant un usage d'usage à correct mais pour lesquels des travaux d'isolation thermique seront à prévoir, il sera retenu une valeur vénale unitaire légèrement inférieure aux valeurs moyenne et médiane observées soit 5 850 €/m² avant application d'un abattement de 20 % pour occupation :

- lot 3, logement T2 au 1^{er} étage : (5 850 €/m² x 44,30 m² x 0,80 = 207 324 €)

- lot 6, logement T2 au 2^e étage : (5 850 €/m² x 38,40 m² x 0,80 = 179 712 €)

Compte tenu des caractéristiques du logement T2 (lot 9) en situation libre d'occupation et pour lequel des travaux d'aménagement et d'isolation thermique seront à prévoir, il sera retenu une valeur vénale unitaire inférieure aux valeurs moyennes et médiane observées soit 4 850 €/m².

- lot 9, logement T2 au 3^e étage : $(4\,850 \text{ €/m}^2 \times 25,20 \text{ m}^2 = 122\,220 \text{ €})$

Pour les logements de type T4, en situation libre d'occupation, les termes de comparaison retenus permettent d'observer une moyenne de 4 357 €/m² et une médiane de 4 394 €/m² pour des prix compris entre 4 147 €/m² et 4 531 €/m². Compte tenu des caractéristiques du bien, en très bon état mais néanmoins situé juste au-dessus du bar-brasserie avec terrasse, il sera retenu une valeur vénale unitaire légèrement inférieure aux valeurs moyenne et médiane observée soit 4 200 €/m²

- lot 4, logement T4 au 1^{er} étage : $(4\,200 \text{ €/m}^2 \times 95,30 \text{ m}^2 = 400\,260 \text{ €})$

Pour les caves, en situation libre d'occupation, les termes de comparaison retenus permettent d'observer une moyenne de 1 556 €/m² et une médiane de 1 250 €/m² pour des prix compris entre 1 250 €/m² et 2 167 €/m². S'agissant de l'estimation de combles, en situation libre d'occupation, il sera retenu une valeur vénale unitaire de 1 250 €/m² correspondant au terme le plus bas.

- lot 10, combles au 3^e étage : $(8,90 \text{ m}^2 \times 1\,250 \text{ €/m}^2 = 11\,125 \text{ €})$

- lot 11, combles au 3^e étage : $(22,40 \text{ m}^2 \times 1\,250 \text{ €/m}^2 = 28\,000 \text{ €})$

- lot 8, combles au 2^e étage, en l'absence de mesurage carrez, il sera retenu une somme forfaitaire de 1 500 €/unité

S'agissant d'une vente en bloc de quatre logements et de trois locaux à usage de combles, il sera appliqué un abattement de 10 % :

$(207\,324 \text{ €} + 179\,712 \text{ €} + 122\,220 \text{ €} + 400\,260 \text{ €}) + (11\,125 \text{ €} + 28\,000 \text{ €} + 1\,500 \text{ €}) = 950\,141 \text{ €} \times 0,90 = 855\,127 \text{ €}$ arrondis à 855 000 €

La valeur vénale des biens est arbitrée à **855 000 €**.

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 **855 000 €**.

Elle est exprimée hors taxes et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de cession sans justification particulière à 769 500 €.

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

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.

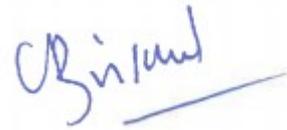
12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

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,



Christine Boisard
Inspectrice des Finances Publiques