

Envoyé en préfecture le 22/02/2025

Reçu en préfecture le 22/02/2025

Publié le

ID : 093-229300082-20250222-D2025\_005-AR

S<sup>2</sup>LO

7302 - SD



RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE

Liberté  
Égalité  
Fraternité



FINANCES PUBLIQUES

Direction départementale des Finances publiques de la Seine-Saint-Denis

Pôle d'Évaluation Domaniale

7 Rue Hector Berlioz

93000 BOBIGNY

Téléphone : 01 88 50 93 74

Mél. : ddfip93.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

**POUR NOUS JOINDRE**

Affaire suivie par : Paul LAURENS

Téléphone : 01 88 50 93 75

Courriel : paul.laurens@dgfip.finances.gouv.fr

Réf. DS : 22511247

Réf. OSE : 2025-93001-12287

19 FEV. 2025

Le

Le Directeur départemental des Finances  
publiques de la Seine-Saint-Denis

A

M. Le Président du Conseil Départemental  
de la Seine-Saint-Denis  
3 Espace Jean Moulin  
93 000 Bobigny

## 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 : Bureaux d'une superficie de 4 235 m<sup>2</sup> dans immeuble JUMP

Adresse du bien : 35 Rue des Gardinoux 93 300 Aubervilliers

Valeur : **816 690,64 €/an** assortie d'une marge d'appréciation de 10 %  
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

## 1 - CONSULTANT

Consultant : Le Conseil départemental de la Seine-Saint-Denis envisage la prise à bail de bureaux sur la commune d'Aubervilliers, dans le quartier Marcreux-Pressensé.

Contact : Mme. Emmanuelle Coumond – 01 43 93 90 46

## 2 - DATES

De consultation :	14/02/2025
De visite de l'immeuble : extérieure	Sans visite
Du dossier complet :	14/02/2025

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

### 3.1. Nature de l'opération

Prise à bail

### 3.2. Nature de la saisine

Réglementaire

### 3.3. Projet et prix négocié

Le Conseil départemental souhaite prendre à bail les 1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> étages d'un immeuble de bureaux dit immeuble JUMP pour une durée ferme de 12 ans.

Une franchise de 3 412 912,35 € HT sous forme d'aménagement est prévue.

Une première évaluation a été rendue le 06/02/2025 pour la prise à bail du premier étage uniquement.

Il s'agit donc d'une seconde saisine.

Bail 12 ans fermes		
LOYER FACIAL – Valeurs Hors Taxe		
	Valeur locative/an HT/HC	Loyer annuel HT/HC
4 235 m <sup>2</sup> de bureaux	228,33 €/m <sup>2</sup>	966 991,67 €
<b>TOTAL</b>		<b>966 991,67 €</b>
LOYER ÉCONOMIQUE		
Franchise de loyer : 3 412 912,35 € HT, soit 284 409,36 €/an/HT, soit l'équivalent de 3 mois/an/année ferme de bail		
Loyer économique sur 12 ans : (966 991,67 € X 12) – 3 412 912,35 € = 8 190 987,69 € soit <b>682 582 €/an/parkings inclus</b> ou <b>161,18 €/m<sup>2</sup>/an/parkings inclus</b>		



Envoyé en préfecture le 22/02/2025

Reçu en préfecture le 22/02/2025

Publié le



ID : 093-229300082-20250222-D2025\_005-AR

#### 4.5. Surfaces

Surface : 4 235 m<sup>2</sup>/SU de bureaux

## 5 – SITUATION JURIDIQUE

### 5.1. Propriété de l'immeuble

Société ICADE

### 5.2. État d'occupation

Libre

## 6 - URBANISME

### Règles actuelles

Les parcelles sont couvertes par le PLUi Plaine Commune dont la dernière procédure affectant ces parcelles a été approuvée le 25/06/2024.

## 7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION MISE EN ŒUVRE

### Méthode par comparaison

La méthode dite **par comparaison** est la plus couramment utilisée par l'administration, par les experts privés et par les juridictions. Elle consiste à fixer la valeur locative à partir de l'étude objective et complète des baux et offres locatives 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 car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

## 8 - MÉTHODE COMPARATIVE

### 8.1. Études de marché

Prises à bail de bureaux sur le territoire de la Plaine-Saint-Denis/Aubervilliers :

Date	Adresse et cadastre	Surface (SU)	Loyer annuel	Loyer/m <sup>2</sup> *	Durée	Franchise	Description
13/12/23	7 rue Ampère	12 087	2 963 640 €	Bureaux : 200€/m <sup>2</sup> Parkings : 1500€ RIE : 20€/m <sup>2</sup>	12 ans	Aucune	Locaux à usage de bureaux avec 163 emplacements de parking et 40 emplacements 2 roues. Une quote-part pour les espaces collectifs (RIE, salle de sport)
18/12/23	7 rue Ampère	3 958	945 760 €	Bureaux : 200€/m <sup>2</sup> Parkings : 1500€ RIE : 20€/m <sup>2</sup>	6 ans	Aucune	Locaux à usage de bureaux, 50 emplacements de parking et RIE, salle de sport
06/04/23	4/6 rue Ampère	2 708	727 480 €	Bureaux : 260€/m <sup>2</sup> Parkings : 1300€	9 ans	27 mois	Locaux à usage de bureaux avec 18 emplacements de parking en sous-sol

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

La moyenne des loyers annuels de bureaux s'élève à 214 €/m<sup>2</sup>. Au regard du très bon état du bien (livré en janvier 2024), la valeur plafond peut être retenue soit 260 €/m<sup>2</sup>.

Soit une valeur locative de : 260 €/an x 4 235 m<sup>2</sup> = **1 101 100 €/an.**

Envoyé en préfecture le 22/02/2025

Reçu en préfecture le 22/02/2025

Publié le



ID : 093-229300082-20250222-D2025\_005-AR

La franchise régulièrement négociée par le service local du dom par année de bail. La franchise proposée de 3,5 mois peut être validée.

### 8.3. Conclusion

Bail 12 ans fermes		
LOYER FACIAL – Valeur Hors Taxe		
	Valeur locative/an HT/HC	Loyer annuel HT/HC
4 235 m <sup>2</sup> de bureaux	260 €/m <sup>2</sup>	1 101 100 €
<b>TOTAL</b>		<b>1 101 100 €</b>
LOYER ÉCONOMIQUE		
Franchise de loyer issue des négociations en cours : 3 412 912,35 €, soit 284 409,36 €/an, soit l'équivalent de 3,5 mois/an/année ferme de bail		
Loyer économique sur 12 ans : $(1\,101\,100 \times 12) - 3\,412\,912,35 \text{ €} = 9\,800\,287,65 \text{ €}$ soit <b>816 690,64 €/an</b> ou <b>192,84 €/m<sup>2</sup>/an</b>		

## 9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR LOCATIVE – MARGE D'APPRÉCIATION

La valeur locative du bien est arbitrée à **un loyer économique de 192,84 €/m<sup>2</sup>/SU/an**, compte tenu d'une franchise de loyer de 3,5 mois par année ferme de bail, soit un loyer économique de 816 690,64 €/an (pour 12 ans fermes). Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % autorisant le consultant à prendre à bail l'immeuble sans justification particulière jusqu'à un montant maximal de 898 580 €/an franchises comprises (pour 12 ans ferme).

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 prendre à bail 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 18 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*

Envoyé en préfecture le 22/02/2025

Reçu en préfecture le 22/02/2025

Publié le



ID : 093-229300082-20250222-D2025\_005-AR

mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, 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 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

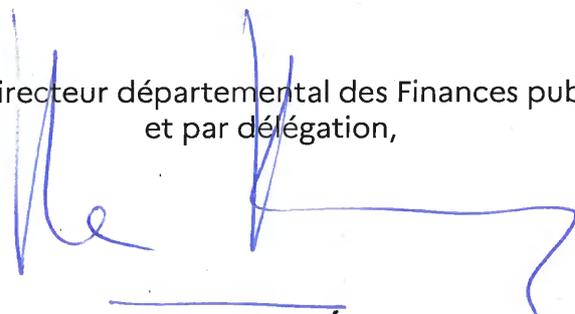
Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

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 le Directeur départemental des Finances publiques  
et par délégation,

19 FEV. 2025

  
L'administrateur de l'État  
Adjoint à la responsable du pôle  
Opérations de l'État et Ressources  
Baptiste WELLER

Envoyé en préfecture le 22/02/2025

Reçu en préfecture le 22/02/2025

Publié le

ID : 093-229300082-20250222-D2025\_005-AR



Document communiqué en vertu de la loi n° 178 du 17 janvier 1978  
relative à l'accès à l'information.  
Date de communication : 22/02/2025