

Envoyé en préfecture le 22/02/2025

Reçu en préfecture le 22/02/2025

Publié le

ID : 093-229300082-20250222-D2025_006-AR

S²LOW



**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 : 21806153

Réf. OSE : 2025-93066-01721

- 6 FEV. 2025

Le

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

A

Département de la Seine-Saint-Denis

3 Espace Jean Moulin

93000 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 :

Emplacements de stationnement

Adresse du bien :

7 Avenue des Arrimeurs, 93 200 Saint-Denis

Valeur :

171 960 €/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 parkings sur la commune de Saint-Denis, dans le quartier de la Plaine – Saint-Denis.
 Contact : M. Pierrick Le Forestier – 01 43 93 90 47

2 - DATES

De consultation :	09/01/2025
De visite de l'immeuble : extérieure	Sans visite
Du dossier complet :	09/01/2025

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

Bail commercial 3/6/9 ans de 120 emplacements de stationnement couverts.
 Aucune franchise n'est prévue.

Bail 3/6/9 années		
LOYER FACIAL – Valeurs Hors Taxe		
	Valeur locative/an HT/HC	Loyer annuel HT/HC
120 parkings	1 250 € / unité	150 000 €
TOTAL		150 000 €
LOYER ÉCONOMIQUE (égal au loyer facial en l'absence de franchise).		

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

La ville de Saint-Denis est une commune francilienne située au nord de Paris, en petite couronne, desservie par les autoroutes A1 et A86, deux lignes de métro (12 et 13), deux stations de RER (B et D), une gare SNCF et trois lignes de tramway (T1, T4 et T8).

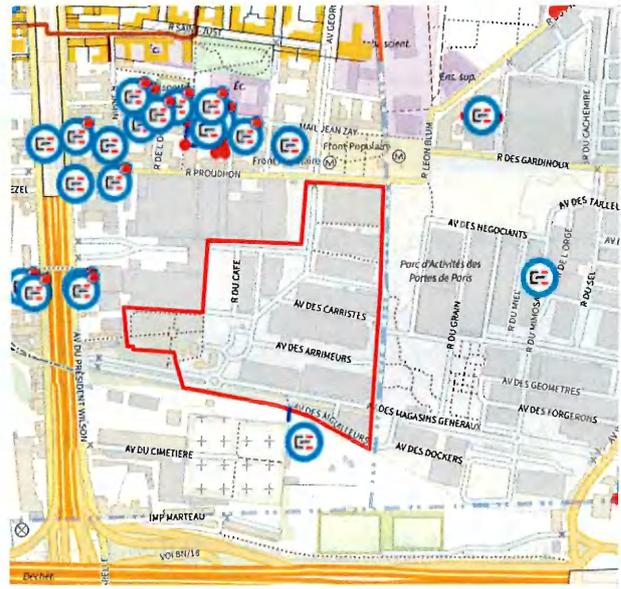
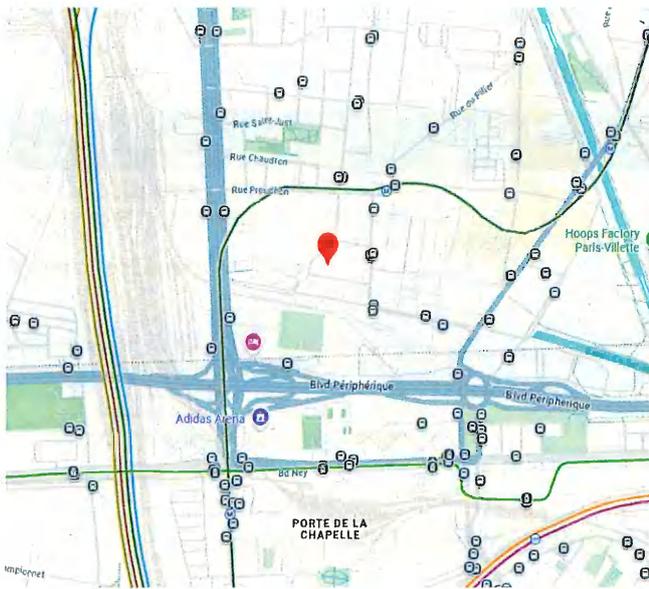
4.2 Situation particulière – environnement – accessibilité – voirie

L'ensemble se trouve au sud de La Plaine-Saint-Denis, à la frontière avec la commune d'Aubervilliers, au pied de la station de métro ligne 12, « Front Populaire ». Ce quartier s'est fortement « résidentielisé » et propose une vie de quartier complète : écoles, espaces verts et sportifs, commerces et transports en commun. Il est cependant voisin d'un quartier plus industriel, sur le territoire de la commune d'Aubervilliers.

4.3. Références cadastrales

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

Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie
CT 26	7 Avenue des Arrimeurs	99 146 m ²



4.4. Descriptif

120 emplacements de parking couverts.

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 parkings sur le territoire de Saint-Denis :

Date	Adresse et cadastre	Surface (SU)	Loyer annuel	Loyer/m ² *	Durée	Franchise	Description
13/12/23	7 rue Ampère	12 087	2 963 640 €	Bureaux : 200€/m ² Parkings : 1500€ RIE : 20€/m ²	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 ² Parkings : 1500€ RIE : 20€/m ²	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 ² 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 des parkings est de 1 433 €/an par emplacement.

Il est proposé de retenir la moyenne.

Soit une valeur locative de : 1 433 €/an x 120 = **171 960 €/an.**

8.3. Conclusion

Bail 3/6/9 années		
LOYER FACIAL – Valeur Hors Taxe		
	Valeur locative/an HT/HC	Loyer annuel HT/HC
120 parkings	1 433 € / unité	171 960 €
TOTAL		171 960 €
LOYER ÉCONOMIQUE (égal au loyer facial en l'absence de franchise).		

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR LOCATIVE – MARGE D'APPRECIATION

La valeur locative du bien est arbitrée à **un loyer de 171 960 €/an**.
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 le bien sans justification particulière jusqu'à un montant maximal de 190 000 €/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 louer à un prix plus élevé ou plus bas sans nouvelle consultation du Pôle d'Évaluation Domaniale, dans la limite de la marge d'appréciation.

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 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 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.

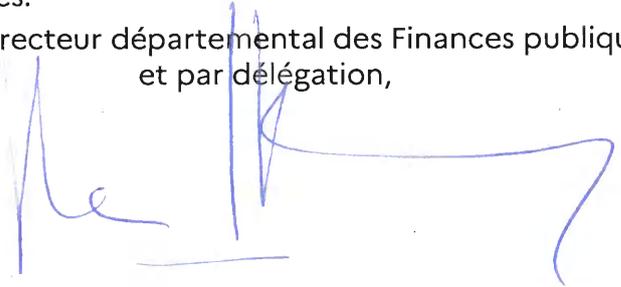
12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

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,



- 6 FEV. 2025

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