



**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](mailto: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](mailto:paul.laurens@dgfip.finances.gouv.fr)

Réf. DS : 21767712

Réf. OSE : 2025-93066-01573

**- 6 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 dans immeuble PULSE

Adresse du bien :

42-48 rue Proudhon, 93 200 Saint-Denis

Valeur :

**5 928 777 €/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 et parkings sur la commune de Saint-Denis, dans le quartier 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

Le Conseil départemental projette de prendre à bail un immeuble de bureaux avec parking et parking vélo.

Bail commercial d'une durée de 12 ans fermes à compter du 1er janvier 2026.

En lieu et place d'une franchise, le bailleur propose un accompagnement sous forme de réalisation de travaux d'aménagement à hauteur de 30 000 000 € TTC étant précisé qu'en cas de coût inférieur, une franchise de loyer serait accordée. À l'inverse, un complément de loyer serait dû par le Département.

## Bail 12 années

## LOYER FACIAL – Valeur Hors Taxe

	Valeur locative/an HT/HC	Loyer annuel HT/HC
28 860 m <sup>2</sup> de Bureaux	228,33 €/m <sup>2</sup>	6 589 700,00 €
290 parkings	1 416,66 € / unité	410 833,33 €
33 parkings électriques	1 625 € / unité	53 625,00 €
375 emplacements de vélo	Forfait (77 €/unité)	28 875,00 €
<b>TOTAL</b>		<b>7 083 033,33 €</b>
<b>LOYER ÉCONOMIQUE</b>		
Les travaux d'aménagement (ou in fine franchises de loyers): 25 000 000 €/HT		
Loyer économique sur 12 ans : (7 083 033,33 € X 12) – 25 000 000 € = 59 996 399,96 € soit <b>4 999 700 €/an/parkings inclus</b> ou <b>173,24 €/m<sup>2</sup>/an/parkings inclus</b>		

**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).

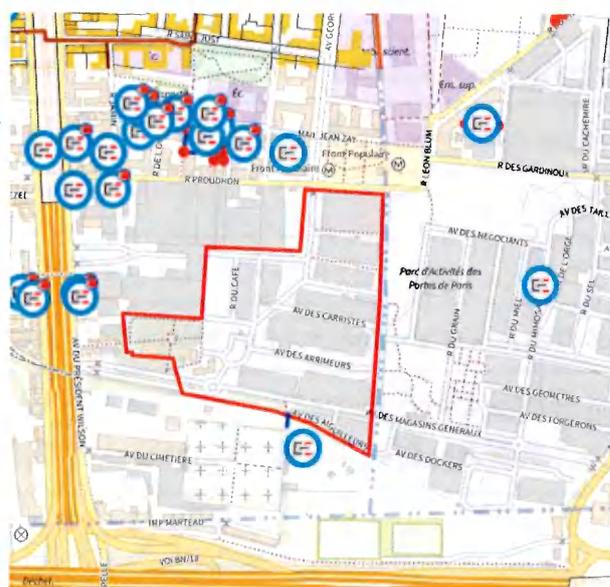
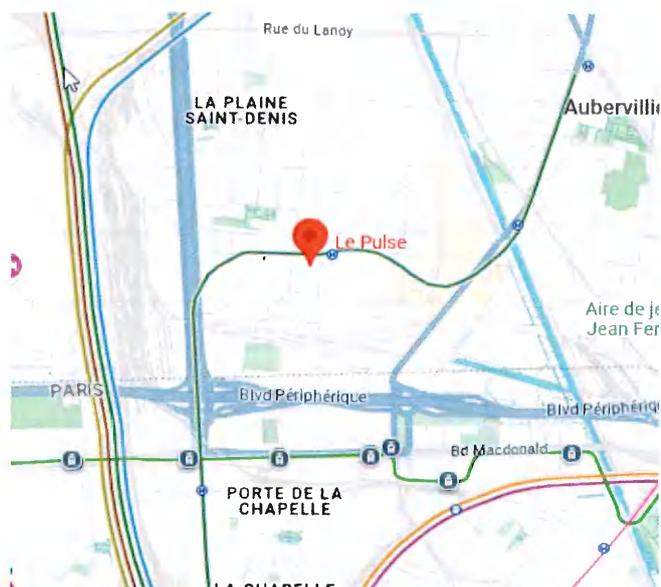
**4.2 Situation particulière – environnement – accessibilité – voirie et réseau**

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 « résidentialisé » 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 sur la ville de Saint-Denis sous les références suivantes :

Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie
CT 26	42 au 48 rue Proudhon	99 146 m <sup>2</sup>



### 4.4. Descriptif

Le bâtiment dénommé « Le Pulse » a été livré en 2019 et a abrité le Comité d'Organisation des Jeux Olympique de Paris 2024 pendant quatre années. Il s'agit donc d'un immeuble très récent proposant de très bonnes prestations ayant une capacité d'accueil de 2 500 personnes.

Le bâtiment est en R+7 sur sous-sol avec un grand atrium central de 1 200 m<sup>2</sup>. Se trouvent aussi au rez-de-chaussée, un restaurant d'une capacité de 1 225 couverts et un autre restaurant type brasserie de 110 places assises, ainsi que d'une salle de fitness avec vestiaires et douches.

L'immeuble PULSE est également doté d'un parking de 323 places en sous-sol sur deux niveaux (R-1 et R-2) ainsi que d'un local vélos de 205 emplacements auxquels s'ajoutent 170 emplacements de vélos situés dans un local indépendant et sécurisé (accessible par la sente piétonne privatisée).

### 4.5. Surfaces du bâti

Surface SU : 28 860 m<sup>2</sup> 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 mutations de baux et offres locatives 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 avec parking sur le territoire de Saint-Denis :

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)
16/07/24	39/53 Boulevard Ornano	329	70 735 €	195€/m <sup>2</sup> RIE : 20€/m <sup>2</sup>	9 ans	18 mois	Locaux à usage de bureaux et RIE
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

Étude de marché de location de parkings pour véhicules électriques :

Site	Adresse	Loyer annuel	Description
CBRE	Le Go – Montreuil	1 600 €	388 emplacements dont 80 électriques
CBRE	Le Marceau – Montreuil	1 800 €	86 emplacements dont 36 électriques
CBRE	Harmony – St-Ouen	1 700 €	58 emplacement dont 18 électriques
CBRE	L'Evidence – Saint-Ouen	1 600 €	142 emplacements dont 29 électriques et 77 en cours d'aménagement
CBRE	Les Gradins – Saint-Ouen	1 700 €	L'annonce propose des parking à 1500€ annuel et des parkings électriques à 1700€ annuel – Livraison 2026
	Moyenne	1 680 €	

## Étude de marché de location d'emplacements de vélos sécurisés

Site	Adresse	Loyer mensuel	Loyer annuel	Description
Ville de Paris	Plusieurs emplacements	10 €	75 €	Emplacement de vélo fermé et sécurisé
Ile-de-France Mobilité	Gare RER en Ile-de-France	10 €	30 €	Emplacement de vélo fermé et sécurisé au pied des gares RER dont certains avec recharge électrique
Yes Park	Gare RER Saint-Ouen	13 €	156 €	Emplacement de vélo fermé et sécurisé dans un parking sous-terrain
Moyennes		11 €	87 €	

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

### 1. S'agissant des bureaux :

La moyenne des termes est de 214 €/m<sup>2</sup>/an.

Au regard du très bon état du bien, la valeur plafond peut être retenue soit 260 €/m<sup>2</sup>/an.

Soit une valeur locative pour les bureaux de : 260 €/m<sup>2</sup>/an x 28 860 m<sup>2</sup> = **7 503 600 €**

### 2. S'agissant des emplacements de parking :

La moyenne des loyers annuels des parkings est de 1 433 €/an par emplacement.

Il est proposé de retenir la moyenne soit 1 433 €/unité.

Soit une valeur locative de : 1 433 €/an x 290 = **415 570 €/an**.

### 3. S'agissant des emplacements de parking pour véhicules électriques :

Peu d'annonces différencient le prix d'un parking électrique, d'un parking standard. Aucun terme n'a été trouvé sur la commune de Saint-Denis.

La moyenne s'élève à 1 680 €/an. Cette valeur est proche de celle du dernier terme ; unique terme à différencier les deux types de parking. Cette valeur peut-être retenue.

Soit une valeur locative : 1 680 €/an x 33 = **55 440 €/an**

### 4. S'agissant des emplacements de vélos :

Le secteur public offre des prix plus avantageux que le secteur privé.

La moyenne mensuelle de 11 €, ramenée à l'année est de 132 €.

La moyenne pour des abonnements annuels est de 87 € soit un prix plancher à 30 € et un prix plafond à 156 €. Pour tenir compte des prix disparates mais aussi du nombre conséquent de places de parkings vélos à prendre, il est arbitré un prix forfaitaire de 100 €/an

Soit une valeur locative : 100 €/an x 375 = **37 500 €/an**

### 8.3. Conclusion

Bail 12 années		
LOYER FACIAL		
	Valeur locative/an HT/HC	Loyer annuel HT/HC
28 860 m <sup>2</sup> SU Bureaux	260 €/m <sup>2</sup> SU	<b>7 503 600 €</b>
290 parkings	1 433 € / unité	415 570 €
33 parkings électriques	1 680 € / unité	55 440 €
375 emplacements de vélo	100 € / unité	37 500 €
<b>TOTAL</b>		<b>8 012 110 €</b>
LOYER ÉCONOMIQUE		
Les travaux d'aménagement (ou in fine franchises de loyers) : 25 000 000 €		
Loyer économique sur 12 ans : (8 012 110 € X 12) – 25 000 000 € = 71 145 320 € soit <b>5 928 777 €/an/parkings inclus</b> ou <b>205,43 €/m<sup>2</sup>/an/parkings inclus</b>		

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

La valeur locative du bien est arbitrée à **un loyer économique de 205,43 €/m<sup>2</sup>/SU/an**, compte tenu des travaux d'aménagement prévus, soit un loyer économique de **5 928 777 €/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 6 521 655 €/an (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 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 également nécessaire si les 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

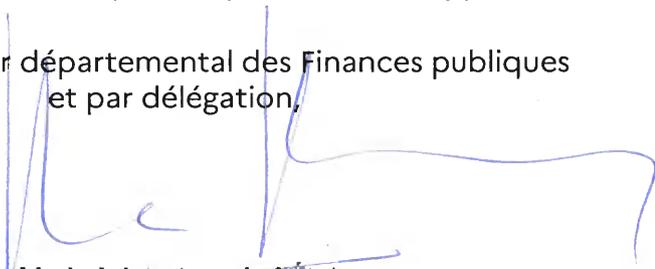
Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

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