



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

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

Le 27/08/2024

Pôle d'Evaluation 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 : Leïla CILIRIE

Téléphone : 01 88 50 93 88

Courriel : leila.cilirie@dgfip.finances.gouv.fr

Réf. DS : 19188381

Réf. OSE : 2024-93032-56399

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

A

Département de Seine-Saint-Denis
M. Mamoud BENAHMED

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 : Local d'activités

Adresse du bien : 7 Vieux Chemin de Meaux 93220 Gagny

Valeur : 37 440 €/an

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

1 - CONSULTANT

DÉPARTEMENT DE LA SEINE-SAINT-DENIS

Affaire suivie par : M. Mamoud BENAHMED

2 - DATES

De consultation :	25/07/2024
De visite de l'immeuble	sans
Du dossier complet : (réponse à la demande de renseignements)	26/08/2024

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 envisagé

Le département sollicite une estimation de la valeur locative de bureaux , dans le cadre d'une location pour l'installation d'une Protection Maternelle Infantile (PMI).

Prix négocié : 35 000 € annuel (hors taxes et hors charges)

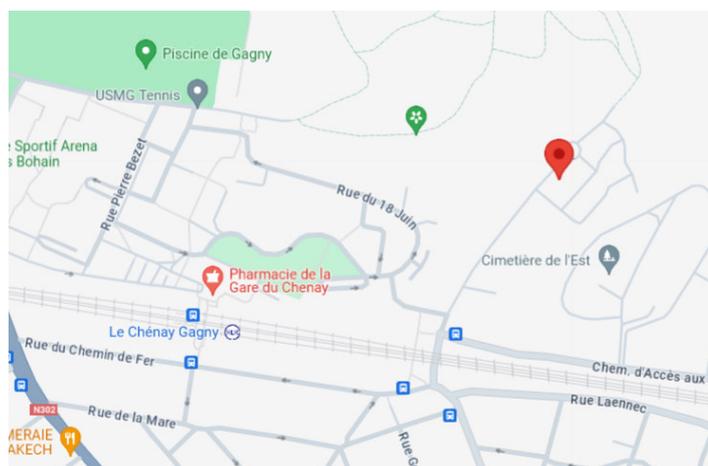
4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

GAGNY est une ville située à 8 km de l'est de PARIS par l'A3

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

Les locaux sont situés au sein d'une résidence à 10mn à pied de la gare RER E Le Chenay Gagny



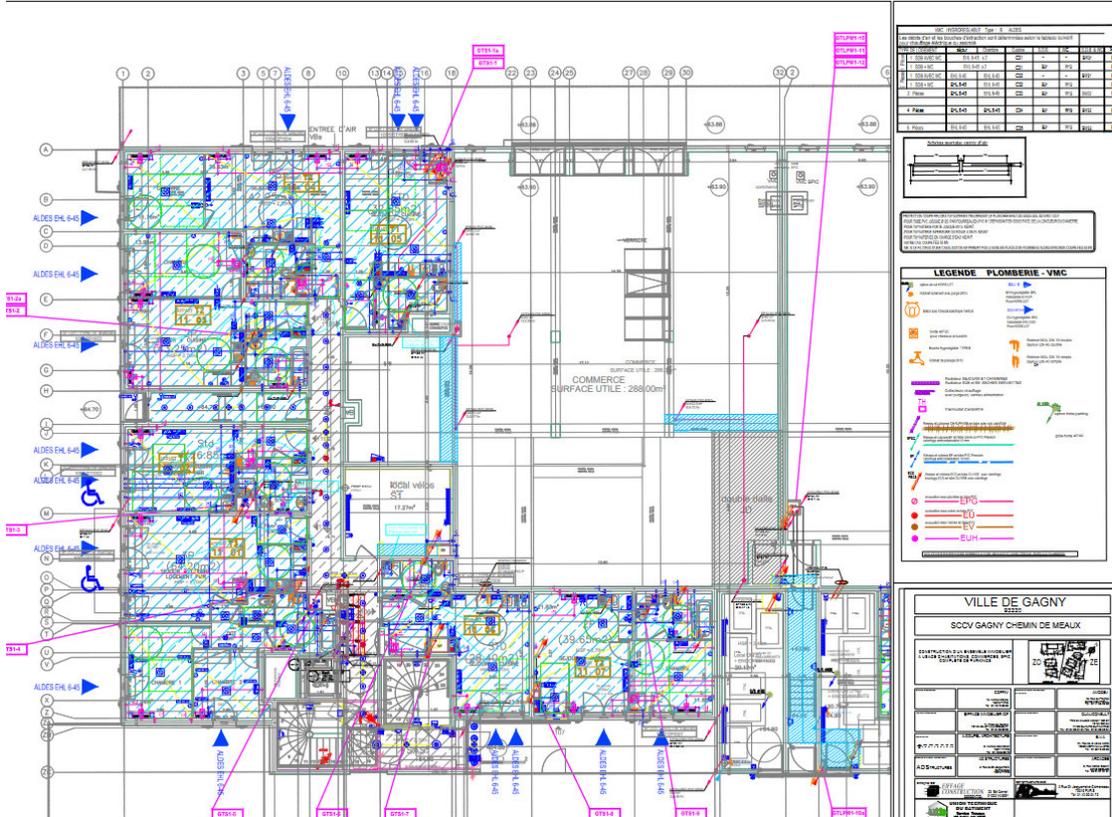
4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie
GAGNY	BM-121	AU-DESSUS DE LA CARRIERE 93220 Gagny	16 976 m ²

4.4. Descriptif

La prise à bail concerne un local commercial brut de béton en rez-de-chaussée d'un ensemble immobilier, donnant sur rue.



4.5. Surfaces du bâti

Local à évaluer : 288 m²

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. **Propriété présumée de l'immeuble** : Groupe 3F

5.2. **Conditions d'occupation** : évalué libre d'occupation

6 - URBANISME

Règles actuelles : Document d'urbanisme : PLU du 26/09/2017 annulé par décision de TA de Montreuil du 11/06/2019 ; le Règlement National d'Urbanisme s'applique depuis.

Observation : s'agissant d'une valeur locative, l'information sur le zonage n'a pas d'importance pour l'évaluation.

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION MISE EN ŒUVRE

La valeur locative correspond à la valeur qui est déterminée par le revenu le plus probable qu'il est possible de tirer de la location d'un bien dans un lieu et à un moment déterminé, compte tenu des conditions du marché.

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 locations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible du loyer à évaluer sur le marché immobilier local.

Au cas particulier, votre demande d'avis porte sur un immeuble pour lequel la méthode par comparaison est retenue :

à titre principal

à titre de recoupement avec

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

8.1.1. Sources externes à la DGFIP

Relevé de valeurs locatives récentes pour les bureaux sur la commune de Gagny
Site Seloger.com au 26/08/2024

n°	Adresse/ référence	Surface	Loyer annuel €/m ² /HT/HC	Observations
1	Bondy Evolis IDF EST	353,5	220 €	Accessible par un ascenseur adapté aux personnes à mobilité réduite (PMR), bureaux offrant une accessibilité optimale. Aménagés avec soin, climatisés et récemment rénovés, ils vous fournissent un espace de travail moderne et confortable
2	Neuilly sur Marne Evolis IDF EST Référence : 12640350W-0005L	254 m ²	180 €	Située à Neuilly-sur-Marne, dans la Zone Franche Urbaine des Chanoux, EVOLIS vous propose une surface de bureaux à la location d'environ 254 m ² divisibles à partir de 48 m ² . Les locaux sont en bon état et viennent d'être rénovés et équipés de climatisation réversible,
3	Bondy	146 m ²	146 €	Situé à Bondy au sein d'une petite zone d'activité, en zone franche urbaine, EVOLIS vous propose à la location 160 m ² de bureaux divisibles à partir de 70 m ² .
4	Bondy Référence : 10981680W-0006L	300m ²	180€	Situé à Bondy à proximité du centre ville et des accès autoroutiers A3/A86, EVOLIS vous propose à la location une surface de bureaux de 300m ² divisible à partir de 100m ² .
5	Neuilly sur marne Ref : L87010 JLL ILog Transaction IDF Est	445 m ²	95€	Le bâtiment propose des bureaux cloisonnés d'une surface de 445 m ² : salle de réunion équipée, kitchenette et sanitaires, sur un site clos. Le site est sécurisé et situe à proximité de transports en commun et de nombreux commerces/services (restaurants, centre commercial..). 6 places de parking disponibles. Possibilité de rénovation complète
6	Neuilly sur Marne référence : WI-Q872L ADVENIS RES Île de France Est	397 m ²	150€	Les bureaux en bon état sont disponibles immédiatement. 397 m ² divisibles en plusieurs bureaux de 213m ² , 94 m ² et 90 m ² . les bureaux se situent en étage d'un immeuble mixte de bureaux et stockage. Idéalement situé au coeur de la Zone des Chanoux à Neuilly sur Marne. Rénové en 2007/2008

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

Analyse de marché :

Aucun terme ne ressort sur la commune de Gagny.

La moyenne des termes de comparaison des communes voisines, est d'environ 162 € m²/an/HT/HC.

La fourchette de prix est comprise entre 95 et 220 €/m²/an/HT/

Le local à évaluer est brut de béton, et devra être entièrement aménagé pour accueillir la PMI contrairement aux termes de comparaison, qui sont accessibles dans l'immédiat.

Il est ainsi proposé de retenir comme valeur de référence la moyenne basse arrondie de l'étude, soit les termes n°3,5 et 6 : 130 €/m²

Soit 130 €/m² x 288 m² = 37 440 €/an

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

La valeur locative du bien est arbitrée à **37 440 €/an soit 3 120 €/mois**

Elle est exprimée hors taxe et hors charges.

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.

Il peut naturellement toujours louer à un prix plus bas.

Le prix négocié à 35 000 €/an (hors taxe, hors charges) n'appelle aucune observation, car est conforme à la valeur du marché.

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 prendre à bail à une valeur plus élevée.

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.

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 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,



Leïla CILIRIE

Inspectrice des Finances publiques