



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Envoyé en préfecture le 22/04/2025

Reçu en préfecture le 22/04/2025

Publié le

ID : 093-229300082-20250418-D2025_021-AR

7301 S²LOW



FINANCES PUBLIQUES

Le 21/01/2025

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

Pôle d'Évaluation Domaniale

7, rue Hector Berlioz

CS 50020

93009 BOBIGNY cedex

Tél. 01.88.50.93.74

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

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Sylvie BLUGEON

Téléphone : 01 88 50 93 81

Courriel : sylvie.blugeon@dgfip.finances.gouv.fr

Réf. DS : 21911933

Réf. OSE : 2025-93071-03066 VL

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR LOCATIVE

Désignation du bien : Valeur locative de bureaux

Adresse du bien : 4 rue Paul Langevin 93270 SEVRAN

Valeur locative : 86 000 €/HT/HC/an

1 – SERVICE CONSULTANT

DÉPARTEMENT DE LA SEINE-SAINT-DENIS
Affaire suivie par : Mme Emmanuelle COUMOND

2 – DATE

De consultation :	14/01/2025
De visite de l'immeuble :	Sans visite
Du dossier complet :	17/01/2025

3 – OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

Demande d'estimation de la valeur locative de locaux à usage de bureaux dans le cadre du renouvellement d'une convention d'occupation précaire entre la commune de Sevrans et le département de Seine-Saint-Denis.

Convention de 2014 : pour tenir compte de différents travaux d'aménagements intérieurs et de mises aux normes des locaux à hauteur de 550 000 €, le montant de la redevance a été fixé à 55 €/m²/HT/HC.

Montant de la redevance payée en 2024 : 56,65 €/m²/an/HT/HC.

Estimation précédente du 10/02/2023 avis n° 2022-93071-95730 : 110 €/m²/an/HT/HC.

Prix négocié : 113 €/m²/an/HT/HC.

4 – DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Références cadastrales

Commune	Parcelle	Adresse	Superficie
SEVRAN	AM 377	2 rue Paul Langevin	3 808 m²



4.2. Description du bien

Descriptif suite à la visite de janvier 2023 pour la précédente estimation :

12 places de stationnement situées dans un parking extérieur à l'arrière du bâtiment (l'entrée s'effectue par la rue Joliot Curie).

Locaux à usage de bureaux sis au 2^e étage avec un ascenseur et un escalier débouchant sur un petit hall d'accueil desservant :

- à gauche : une aile composée d'une salle d'attente dédiée au public et entourée d'une dizaine de bureaux réservés à l'accueil des particuliers, présence de WC à destination des visiteurs.
- à droite : une aile réservée exclusivement au personnel des services occupants et composée d'une dizaine de bureaux et de sanitaires.

Les deux ailes communiquent entre elles, l'ensemble est plutôt lumineux et semble entretenu correctement. Lino au sol en bon état et dalles de polystyrène au plafond.

4.3. Superficie

Information communiquée par la consultante : 785 m²

5 – SITUATION JURIDIQUE

Propriétaire présumé : Commune de Sevrans

6 – URBANISME – RÉSEAUX

Document d'urbanisme : PLU approuvé par délibération du Conseil municipal le 15 décembre 2015.

7 – DÉTERMINATION DE LA MÉTHODE D'ÉVALUATION

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 – ÉTUDE DE MARCHÉ

Relevé de valeurs locatives pour les locations de même nature sur la commune de Sevrans et les communes voisines.

Recherche de termes de comparaison de bureaux : offres immobilières sur le site seloger.com. ou CBRE

N°	Adresse Localisation	Description	Valeur unitaire €/HT/HC/m²
1	Villepinte Parc-des-Expositions Offre 40210	Bureaux de 2 841 m² divisibles à partir de 680 m² situé à proximité immédiate du RER B, station "Villepinte - Parc des expositions". L'immeuble d'un patio intérieur.	130
2	Balagny-La Plaine Aulnay-sous-Bois Réf : OLBUR2422939L	plusieurs surfaces de bureaux situées dans une zone industrielle, Surfaces rénovées sanitaires en parties communes Emplacements de stationnement	109
3	Villepinte Vieux Pays Réf : 1305757-OL	Location 658 m² de Bureaux divisibles partir de 123 m², au sein d'un parc tertiaire clos et sécurisé. Locaux en excellent état dans un immeuble moderne. Stationnements en extérieurs disponibles pour chaque lot.	100
4	Balagny-La Plaine, Aulnay-sous-Bois Réf : WI-N903L	plusieurs surfaces de bureaux rénovées et climatisées, divisibles à partir de 55 m² et jusqu'à 559 m², dans un immeuble clos et sécurisé. Les bureaux sont rénovés, climatisés et équipés de plinthes techniques périphériques. L'immeuble possède un ascenseur et un hall d'accueil commun avec un accès sécurisé. Des places de parkings ainsi que des salles archives sont disponibles au sous-sol.	100

La moyenne des 4 termes trouvés est de **110 €/m²/HC.(arrondi)**

Les offres locatives en centre-ville ou en zone urbanisée sont rares.

La valeur moyenne des offres trouvées ci-dessus de **110 €/m²/HC** sera donc retenue.

9 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR LOCATIVE

La valeur locative du bien est arbitrée à : voir tableau ci-dessous.

Elle est exprimée hors taxe et hors charges.

Immeuble	adresse	Valeur unitaire €/ht/hc/an	Superficie m² / ou unité	Montant annuel €/ht/hc/an
Bureaux	4 rue Paul Langevin	110	785 m²	86 350 €
Total arrondi				86 000 €

Une marge d’appréciation de 10 % peut être appliquée.

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation (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 **113 €/m²/an/HT/HC** n'appelle aucune observation.

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.

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.

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,

l'Inspectrice des Finances Publiques

Sylvie BLUGEON



Envoyé en préfecture le 22/04/2025

Reçu en préfecture le 22/04/2025

Publié le



ID : 093-229300082-20250418-D2025_021-AR

CONVENTION DE LOCATION DE LOCAUX A USAGE DE BUREAUX

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

La Commune de Sevran, représentée par son maire en exercice Monsieur Stéphane BLANCHET, autorisé à agir aux présentes en vertu de la délibération du Conseil municipal n°2 en date du 13 octobre 2022.

Ci-après désignée "la Commune",

D'UNE PART,

ET

Le Département de la Seine-Saint-Denis, représenté par Monsieur Stéphane TROUSSEL, Président du Conseil Général agissant au nom et pour le compte du Département et en vertu de la délibération n° 2021-VII-23 du 1^{er} juillet 2021 lui donnant délégation permanente, et de la décision n°

Ci-après désigné « le Département »,

D'AUTRE PART,

EXPOSE

La Commune de Sevran est propriétaire de locaux à usage de bureaux au 2^{ème} étage d'un bâtiment situé à Sevran, 4 rue Paul Langevin.

Ces locaux ont fait l'objet d'une première convention de location entre la Ville et le Département, signée en mars 2014 pour une durée de 8 ans. La convention étant arrivée à son terme en mars 2022, le Département a exprimé le souhait de renouveler cette occupation avec les mêmes conditions de location.

IL EST CONVENU ET ARRETE CE QUI SUI:

Article 1 : Objet de la convention

La Commune met à la disposition du Département qui accepte, les locaux communaux situés à Sevrans, au 2^{ème} étage d'un bâtiment sis, 4 rue Paul Langevin, d'une surface totale de 785 m² environ et dont la consistance figure sur les plans ci-dessous.

A ces locaux, s'ajoutent 12 places de parking situées dans l'enceinte de la propriété communale.

Il est précisé qu'aucune redevance supplémentaire ne sera perçue pour la mise à disposition de ces accessoires.

Article 2 : Destination des lieux loués

Les lieux loués sont destinés au fonctionnement de la Circonscription de Service Social (CSS) du Département.

Article 3 : État des lieux

Les services départementaux déclarent connaître parfaitement les locaux ainsi mis à la disposition du Département pour les avoir occupés ces dix dernières années, et que ces locaux correspondent à leurs besoins.

Le Département conserve les lieux, objet de la présente location, dans l'état où ils se trouvent lors de l'entrée en jouissance.

D'un commun accord, les parties s'accordent sur la non nécessité d'établir un nouvel état des lieux d'entrée. Cependant, les parties tiennent compte de la dégradation globale du bâtiment résultant des désordres techniques occasionnés par le chantier souterrain de la Métropole du Grand Paris pour la création de la ligne 16 du Grand Paris Express. L'ensemble des désordres sont consignés dans différents rapports d'expertise (annexe 1).

Article 4 : Date d'effet - durée - résiliation

La présente location est consentie et acceptée pour une durée de 8 ans à compter du 1^{er} janvier 2025. Elle pourra être dénoncée avant son terme par lettre recommandée avec accusé de réception, avec un préavis de six mois.

Il n'y aura pas de rétroactivité.

Dans l'année précédant le terme de la présente convention, les parties se rapprocheront pour définir, s'il y a lieu, les conditions d'une nouvelle convention.

Article 5 : Charges et conditions générales

A compter de la signature de la présente convention, le Département maintiendra les locaux en bon état d'entretien et de réparations locatives.

Le Département ne pourra effectuer dans les lieux loués aucun changement de distribution, aucune démolition sur construction existante, aucun percement de murs ou de voûtes, aucune construction sans l'autorisation expresse et écrite de la Commune.

La réponse de la Commune doit intervenir dans un délai d'un mois à compter de la date de réception de la demande du Département.

Tous les changements, installations quelconques, embellissements, améliorations et décors quelconques, exécutés par le Département dans les conditions ci-dessus, resteront à la fin de la convention la propriété de la Commune, sans aucune indemnité pour le Département et sans que celui-ci soit obligé de remettre les lieux loués dans leur état d'origine.

La Commune autorise le Département à poser les plaques et enseignes nécessaires au bon fonctionnement de ses services.

La Commune fera son affaire personnelle de l'ensemble des réparations liées aux désordres engendrés par le chantier du Grand Paris Express. Néanmoins, elle s'engage à régulièrement informer son locataire des expertises assurancielles et autres avancées techniques.

Article 6 : Assurances et recours

Le Département s'engage à contracter auprès d'une compagnie d'assurance notoirement connue et solvable, une police d'assurance le garantissant contre les risques liés aux activités déployées dans les lieux loués, notamment les risques d'incendie, d'accidents ou de dommages causés par son personnel, les usagers ou tiers quelconques intervenant dans les lieux objet de la convention.

Il devra prévoir dans sa police d'assurance, une clause de renonciation à recours à l'encontre de la Commune.

Pour sa part, la Commune s'engage à prévoir ladite clause dans son contrat d'assurance, en tant que propriétaire.

Article 7 : Entretien et réparations

Le Département maintiendra les locaux en bon état d'entretien et de réparations locatives. Le Département sera tenu d'effectuer dans les locaux loués, pendant toute la durée de la convention et à ses frais, toutes les menues réparations et les travaux d'entretien, tel que prévu à l'article 1754 du code civil.

La Commune, pour sa part, garde les obligations lui incombant en sa qualité de propriétaire. Il est précisé que l'entretien des équipements spécifiques tels que l'ascenseur, la climatisation, la ventilation notamment, reste à la charge de la Commune qui souscrit les contrats nécessaires à cet effet conformément aux normes en vigueur.

Compte tenu des désordres engendrés par les travaux souterrains de la Métropole du Grand Paris sur le bâtiment, la Commune s'engage à tenir informer le Département des actions engagées pour les réparer.

Article 8 : Redevance

Le montant de la redevance est fixé à 113 €/m² HT/HC, soit un total, pour la surface occupée de 785 m², de 88 075 € HC/HT annuels.

Article 9 : Révision de la redevance

La redevance fixée par l'article 8 ne fera l'objet d'aucune révision pendant toute la durée de la présente convention, soit 8 ans.

Article 10 : Charges locatives

D'un commun accord, les parties ont décidé que les charges locatives récupérables sur le Département seraient celles définies par le décret 87/713 du 26 août 1987.

Les charges récupérables sur le Département, dites « charges locatives » donneront lieu à remboursement au profit de la Commune sous réserve que celle-ci produise au moins une fois par an au Département les pièces justificatives des dépenses effectivement acquittées.

Sachant que les locaux constituent un site multi-locataire la ville fournira une fois par an un décompte général des dépenses de copropriété par nature de dépenses, un décompte individuel pour les surfaces mises à disposition du Département, objet de la présente convention, arrêté par nature de dépense et la quote-part des charges locatives dues par le Département. Notamment seront compris dans les charges locatives les éléments suivants, étant précisé que cette liste n'est pas exhaustive :

- L'entretien des parties communes : Le lavage des vitres et des escaliers (au niveau de l'étage occupé),
- L'entretien des espaces extérieurs, l'eau, et l'électricité. (en l'absence de compteurs divisionnaires)

Dans la première convention, la Commune a demandé au Département de verser une somme équivalente à 10 % du montant de la redevance annuelle pour les provisions sur charges locatives. Elle était exigible annuellement, en même temps que la redevance d'occupation. Cependant, la Commune n'a pas été en mesure de fournir les justificatifs nécessaires à la régularisation des charges locatives, l'année d'après, pour une raison technique (absence de compteurs divisionnaires).

D'un commun accord, les parties acceptent de conserver ce système de facturation pour la présente convention.

Le montant de cette provision sera ultérieurement ajusté en fonction du montant réel des charges acquittées au cours de l'année précédente. Cependant dans l'éventualité où la ville ne produirait pas dans un délai de 6 mois, après la clôture de l'exercice, le décompte des charges locatives accompagné des pièces justificatives, le preneur pourra cesser le versement de cette

provision et obtenir après mise en demeure restée sans réponse, le reversement intégral des sommes déjà payées.

Article 11 : Litiges

Les parties conviennent, en cas de litige sur l'interprétation ou l'exécution de la présente convention, d'épuiser toutes les voies de règlement amiable avant de saisir le juge compétent

Article 12 : Élection de domicile

Pour l'exécution des présentes, les parties élisent domicile :

- la Commune de Sevrans, en l'Hôtel de Ville, 28 avenue du Général Leclerc à Sevrans.
- le Département en l'Hôtel du Département, 3 Esplanade Jean Moulin à Bobigny.

Annexe :

- Dossier : rapports d'expertise (19 juin 2023, 4 juillet 2023, 31 juillet 2024)

Fait en 3 exemplaires

A Sevrans le

Pour la Commune
Le Maire

Stéphane BLANCHET

Pour le Département

Pour le président du Conseil
Départemental, et par délégation,

Le Directeur des Affaires Juridiques de
l'Immobilier et des Assemblées,

Monsieur Xavier Garrigues

Envoyé en préfecture le 22/04/2025

Reçu en préfecture le 22/04/2025

Publié le



ID : 093-229300082-20250418-D2025_021-AR