



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction Départementale des Finances Publiques des Hauts  
de Seine

Le 03/05/2023

Pôle d'évaluation domaniale

167 à 177 avenue Frédéric et Irène Joliot Curie  
92013 NANTERRE

Courriel : ddfip92.pole-evaluation@dgifp.finances.gouv.fr

La Directrice Départementale des Finances  
Publiques des Hauts de Seine

#### POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : SEKHER Sabrina

Courriel : sabrina.sekher@dgifp.finances.gouv.fr

Téléphone : 01 40 97 32 64

Réf DS:12320641

Réf OSE 2023-92009-32107

à  
Monsieur TROUILLET  
Chef de Service Affaires Foncières et Patrimoine  
Privé

## AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

[La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site collectivites-locales.gouv.fr](https://www.collectivites-locales.gouv.fr)



*Nature du bien :*

Immeuble de rapport

*Adresse du bien :*

53 rue des Bourguignons à Bois-Colombes (92 270)

*Valeur :*

1 800 000 € assortie d'une marge d'appréciation de **10 %**

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

## 1 - CONSULTANT

Affaire suivie par : M. TROUILLET

Chef de Service Affaires Foncières et Patrimoine Privé

Courriel : patrimoine@bois-colombes.com

## 2 - DATES

de consultation :	26 avril 2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	-
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	10 mars 2023
du dossier complet : (dernier échange par mail)	27 avril 2023

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

### 3.1. Nature de l'opération

Cession amiable

### 3.2. Nature de la saisine

Saisine réglementaire

### 3.3. Projet et prix envisagé

La Commune de BOIS-COLOMBES est récemment devenue propriétaire, par exercice du droit de préemption urbain délégué, d'un immeuble de rapport moyennant le prix de **1 430 000 €** indiqué dans la Déclaration d'Intention d'Aliéner réceptionnée en mairie le 13 janvier 2023.

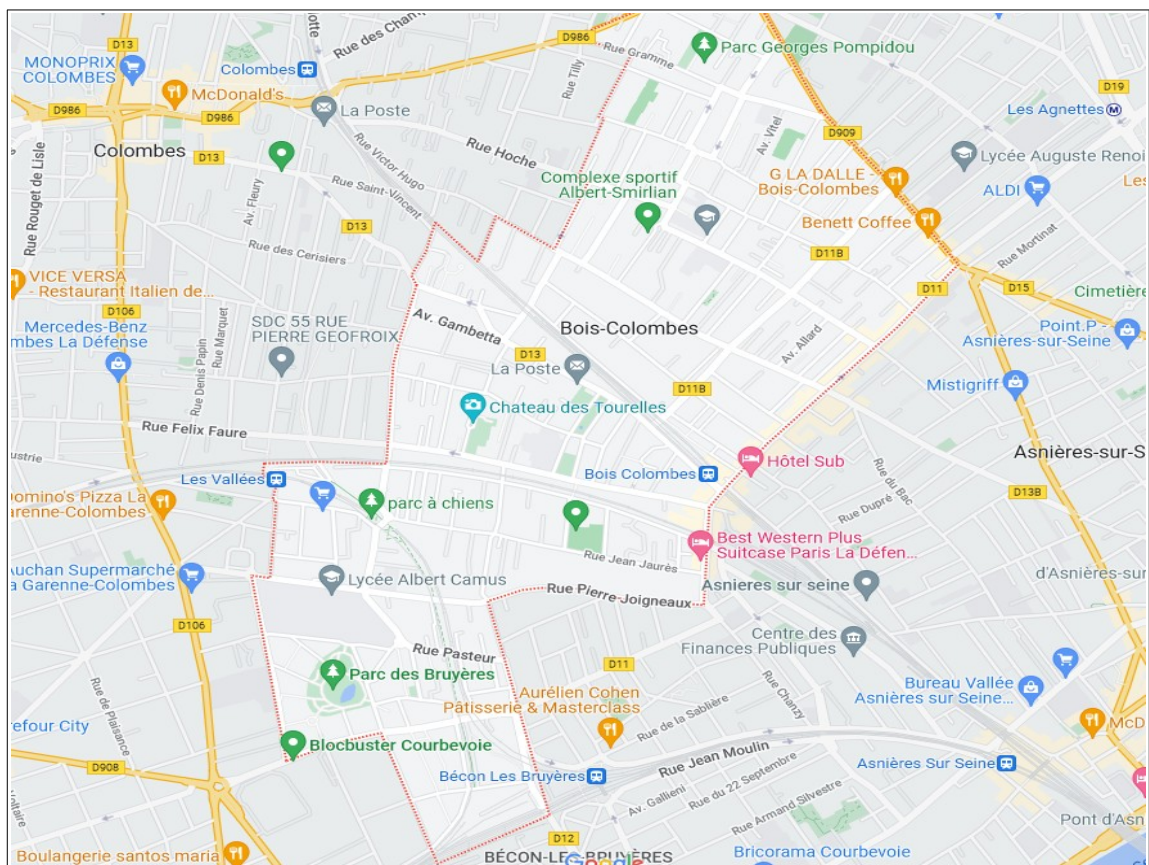
La Ville souhaite rétrocéder ce bien immobilier à HAUTS-DE-SEINE HABITAT au même prix, en vue de sa transformation en logements sociaux, participant ainsi à la réalisation des engagements pris par la Commune en matière de production de logements sociaux.

Consulté par la DRIHL dans le cadre de la procédure de préemption, les Domaines ont estimé la vénale de l'ensemble immobilier à **1 800 000 € HT**, avec une marge d'appréciation de 10 %, selon avis daté du 27 mars 2023 (n°2023-92009-17195).

Prix négocié entre la commune de Bois-Colombes et l'OPH : **1 430 000 €**.

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale



Bois-Colombes est une ville française située dans le département des Hauts-de-Seine et la région d'Île-de-France. La commune s'étend sur 1,9 km<sup>2</sup> et compte 28 323 habitants depuis le dernier recensement.

Entourée par les communes de Colombes, Asnières-sur-Seine et Gennevilliers, Bois-Colombes est située à 14 km au nord-ouest de Paris la plus grande ville à proximité.

La Ville bénéficie de nombreux moyens de transports en commun : bus, train permettent de faciliter les déplacements sur le territoire et les communes voisines.

Bois-Colombes profite ainsi de l'existence de trois gares SNCF par lesquelles transite la ligne J du Transilien, en direction de la gare Saint-Lazare dans un sens, et d'Erment/Eaubonne et Pontoise dans l'autre. On retrouve la gare de Bois-Colombes située au niveau de la place Gabriel Péri. A Courbevoie, la gare de Bécon-les-Bruyères, à quelques minutes à pied du quartier des Bruyères, se trouve également à quelques encablures de la Ville, tandis que la gare de la Garenne-Colombes, limitrophe de la ville, est située dans le quartier des Vallées.

A 7 minutes de Paris Gare Saint-Lazare par le train, Bois-Colombes est également desservie par plusieurs lignes de bus (ligne 140 ; 165 ; 167 ; 178 ; 275 ; 278).

Enfin, la gare du Grand Paris Express (ligne 15 Ouest), arrêt Bois-Colombes, sera située entre la place de la Résistance et les deux bâtiments voyageurs de la gare Transilien. Son implantation permettra une correspondance souterraine efficace avec la ligne J du Transilien.

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



L'immeuble de rapport est édifié sur la parcelle K n° 70, située dans le quartier « Centre-Ville » de Bois-Colombes. Équipements publics, commerces, trains et bus se trouvent à proximité immédiate. Situé dans un secteur prisé, le bien s'insère dans un quartier résidentiel à dominante d'habitat collectif et commerçant, à moins de 160 mètres de la gare de Bois-Colombes (ligne J du transilien) et à quelques encablures de la future gare du Grand Paris Express. En complément des lignes de bus desservent également le secteur.

## 4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Bois-Colombes	K 70	53 rue des Bourguignons	132 m <sup>2</sup>	Terrain bâti
TOTAL			132 m <sup>2</sup>	

## 4.4. Descriptif

D'après la description du bien figurant dans la promesse de vente et **en l'absence de visite des logements occupés à l'exception de l'appartement vacant du 3<sup>e</sup> étage (gauche) et du local commercial**, le bien objet des présentes, consiste en un immeuble de rapport en R+4 comprenant :

— Au sous-sol : 2 niveaux de cave non privatives avec possibilité de division pour la partie logement (seul un des logements dispose de sa propre cave).

1 niveau de cave pour la partie commerce.

— Au rez-de-chaussée :

\* Local commercial **en bon état** sous le nom commercial « Opticiens Bardin » composé d'une grande boutique avec vitrine sur les deux rues, et entrée à l'angle des deux rues ainsi qu'une arrière-boutique à usage d'atelier d'optique. Petit accès vers un local avec WC, possédant un accès à la cour intérieure de l'immeuble.

Le local comporte deux caves accessibles depuis une trappe positionnée dans la boutique.

\*Entrée de l'immeuble, local poubelle donnant sur une courette

— Au premier étage :

\*A gauche : un appartement comprenant entrée, chambre, séjour, cuisine, salle de bain, WC, chauffage central individuel au gaz. **(Absence de visite)**

\*A droite : un appartement comprenant entrée, séjour, cuisine, deux chambres, salle de bain, WC, chauffage central individuel au gaz. **(Absence de visite)**

— Au deuxième étage :

\*A gauche : un studio comprenant entrée, séjour, cuisine, salle de bain, WC, chauffe-eau individuel au gaz et chauffage individuel par un convecteur électrique situé dans le séjour. **(Absence de visite)**

\*A droite : un appartement comprenant entrée, séjour, salon, cuisine, chambre, salle de bain, WC, chauffage central individuel au gaz. **(Absence de visite)**

— Au troisième étage :

\*A gauche : un appartement comprenant entrée, séjour, cuisine, chambre, salle de bain, WC, chauffage central individuel par convecteur électrique, ballon d'eau chaude électrique. **(Visite réalisée : logement globalement en bon état)**

\*A droite : un appartement comprenant entrée, séjour, salon, cuisine, chambre, salle de bain, WC, chauffage central individuel au gaz. **(Absence de visite)**

— Au quatrième étage :

\*A gauche : un appartement comprenant entrée, séjour, cuisine, chambre, salle de bain et WC. **(Absence de visite)**

\*A droite : un appartement comprenant entrée, séjour, cuisine, chambre, salle de bain, WC, chauffage central individuel au gaz. **(Absence de visite)**

Dossiers de diagnostics techniques : réalisés par DIAGAMTER

Étage	Typologie	Occupation	Date du DDT	DPE	Diagnostic amiante	Diagnostic termites	Diagnostic électricité	Diagnostic gaz	CREP	
Caves										
Parties communes			11/07/2022 11/07/2022		Présence	Absence			présence de plomb	
RDC	Local commercial	Occupé	13/07/2022 82m <sup>2</sup>		Présence	Absence			présence de plomb	
1 <sup>er</sup>	Gauche	T2	Occupé	11/07/2022 03/11/2022 03/11/2022	conso. énergétiques : F GES : F	Absence	Absence	anomalies détectées	absence d'anomalie	présence de plomb
	Droite :	T3	Occupé	11/07/2022 11/07/2022 11/10/2022	conso. énergétiques : E GES : E	Absence	Absence	anomalies détectées	absence d'anomalie	présence de plomb
2 <sup>e</sup>	Gauche	Studio	Occupé	13/07/2022 13/07/2022 13/11/2022	conso. énergétiques : G GES : E	Absence	Absence	anomalies détectées	absence d'anomalie	présence de plomb
	Droite :	T3	Occupé	11/07/2022 03/11/2022 03/11/2022	conso. énergétiques : E GES : E	Absence	Absence	anomalies détectées	absence d'anomalie	présence de plomb
3 <sup>e</sup>	Gauche	T2	Libre	13/07/2022 13/07/2022 11/10/2022	conso. énergétiques : G GES : G	Absence	Absence	absence d'anomalies		présence de plomb
	Droite :	T3	Occupé	03/11/2022 03/11/2022 03/11/2022	conso. énergétiques : E GES : E	Absence	Absence	anomalies détectées	anomalies détectées	présence de plomb
4 <sup>e</sup>	Gauche	T2	Occupé	13/07/2022 03/11/2022 03/11/2022	conso. énergétiques : G GES : D	Absence	Absence	anomalies détectées	anomalies détectées	présence de plomb
	Droite :	T3	Occupé	13/07/2022 03/11/2022 03/11/2022	conso. énergétiques : E GES : E	Absence	Absence	anomalies détectées	absence d'anomalie	présence de plomb

### Prestations, équipements :

- **Parties communes :**

- Revêtement de sol : carrelage au RDC, parquet aux étages
- Revêtements muraux : peinture et fibre de verre
- Fenêtres simple vitrage

- **Local commercial :**

- Local commercial en bon état offrant une belle vitrine sur la rue des Bourguignons et une autre sur la rue Raspail dans un quartier commerçant et passant

- **Logements (seul l'appartement vacant du 3<sup>e</sup> étage gauche a pu être visité) :**

- Fenêtre en PVC à double vantail
- persienne à l'italienne en fer
- Double vitrage dans le logement
- Deux cheminées
- Faux parquet
- Peinture ou fibre de verre selon les pièces
- chauffage central individuel par convecteur électrique, ballon d'eau chaude électrique

### Travaux à réaliser, facteurs de moins-values :

- **Parties communes :**

- absence de places de stationnement
- reste d'humidité suite à dégâts des eaux dans les parties communes (l'assurance doit néanmoins tout remettre en état avant la vente)
- Présence de plomb et d'amiante dans les parties communes à surveiller
- Local poubelle de petite superficie conduisant à entreposer les conteneurs poubelles dans le hall de l'immeuble

- **Local commercial :**

- Présence de plomb et d'amiante à surveiller
- Traces d'humidité liée à un dégât des eaux dans un des logements de l'immeuble devant être pris en charge par l'assurance

- **Logements :**

- présence de plomb dans les différents logements
- isolation thermique à nettement améliorer pour certains appartements classés F ou G

**Précisions** : l'évaluateur n'ayant pu visiter qu'un seul logement lors de son déplacement, il ne peut se prononcer sur l'état des autres.

Reportage photographique :

• Parties communes :



• Local commercial :



• Logement visité (3<sup>e</sup> étage gauche) :



**4.5. Surfaces du bâti**

D'après les différents dossiers de diagnostics techniques de chaque appartement et les informations figurant dans la DIA, la surface habitable totale de l'immeuble ressort à **451 m<sup>2</sup>** ventilée de la façon suivante :

Bâtiment	Etage		Typologie	Occupation	Surface habitable (SHAB en m <sup>2</sup> )
53 rue des Bourguignons	RDC		Local commercial	Occupé	82
	1 <sup>er</sup>	Gauche	T2	Occupé	44
		Droite :	T3	Occupé	58
	2 <sup>e</sup>	Gauche	Studio	Occupé	20
		Droite :	T3	Occupé	68
	3 <sup>e</sup>	Gauche	T2	Libre	32
		Droite :	T3	Occupé	57
	4 <sup>e</sup>	Gauche	T2	Occupé	32
		Droite :	T2	Occupé	58

<b>TOTAL SHAB</b>	<b>451</b>
-------------------	------------

## 5 – SITUATION JURIDIQUE

### 5.1. Propriété de l'immeuble

L'immeuble appartient à la commune de Bois-Colombes.

### 5.2. Conditions d'occupation

Le bien est actuellement occupé en quasi totalité (voir tableau ci-dessous). Seul l'appartement du 3<sup>e</sup> étage (gauche) est vacant.

Typologie	Occupation	Preneur	Date du bail	Surface habitable (SHAB en m <sup>2</sup> )	Ratio locatif annuel COMMERCE HC/HT (en €/m <sup>2</sup> )	Ratio locatif mensuel LOGEMENTS HC/HT (en €/m <sup>2</sup> )	Loyer mensuel COMMERCE et LOGEMENTS HC/HT
Local commercial	Occupé	M. CHARLOIS	15/06/09	82	219	N.A	1 496,00 €
T2	Occupé	M. GAZEAU	17/10/18	44	N.A	13,89 €	611,35 €
T3	Occupé	Messieurs RENIA	13/06/13	58	N.A	14,40 €	835,38 €
Studio	Occupé	M. AYRAL	16/01/16	20	N.A	24,28 €	485,64 €
T3	Occupé	M. et Mme SNOW	21/02/14	68	N.A	10,86 €	738,36 €
T2	Libre	N.A	N.A	32	N.A	N.A	N.A
T3	Occupé	Mme TAGHAVI	14/04/22	57	N.A	13,51 €	770,00 €
T2	Occupé	M. LENDEU	28/11/15	32	N.A	19,71 €	630,70 €
T3	Occupé	M. et Mme ZINDEL	01/01/83	58	N.A	9,53 €	552,86 €
<b>Ratio locatif mensuel moyen (en €/m<sup>2</sup> HC/HT)</b>						<b>15,17 €</b>	
<b>Revenu locatif annuel total HC/HT</b>							<b>6 120,29 €</b>



## 6 - URBANISME

### 6.1.Règles actuelles

Document d'urbanisme : PLU de Bois-Colombes approuvé par délibération du Conseil municipal du 5 juin 2007.

Dernière procédure (modification n°5) approuvée par délibération du Conseil territorial de l'EPT Boucle Nord de Seine (BNS) du 5 février 2020.

Le bien se situe en **zone UE**, « Il s'agit d'une zone mixte attachée particulièrement au « cœur de ville Les bâtiments y sont construits en ordre continu. Les nouvelles constructions devront en confirmer le caractère urbain central et mixte ».



**Emplacement réservé n°22** : ayant pour finalité la réalisation d'une opération d'acquisition-amélioration à destination de logements sociaux collectifs conventionnés.

### 6.2.Date de référence et règles applicables

En matière de préemption, trois dates de référence doivent être prises en considération dans la détermination de la valeur :

- la date relative à la consistance du bien, qui s'entend de tous les éléments physiques et matériels qui composent le bien, son état ainsi que sa situation juridique;
- la date relative à la valeur du bien, pour se placer sur une valorisation au vu du marché local et actuel;
- la date concernant l'usage du bien, qui s'entend comme l'affectation du bien volontairement donnée par son propriétaire; ainsi que les constructibilités légales et effectives dans le cas d'un terrain. Dans le cadre d'un bien situé dans un périmètre de préemption urbain, il convient d'appliquer la date de référence unifiée, qui s'apprécie à la date à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public, approuvant, révisant ou modifiant le PLU et délimitant la zone dans laquelle est situé le bien ( Article L213-4 et L.213-6 du Code de l'urbanisme), en l'espèce il s'agit du **5 février 2020**.

## 7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

La valeur vénale correspond au prix le plus probable auquel pourrait se vendre ou s'acheter, à l'amiable, un immeuble ou un droit immobilier donné, dans un lieu et à un moment déterminés, 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 vénale à partir de l'étude objective et complète des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble 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**.

Par ailleurs, puisque l'immeuble comprend un local commercial en rez-de-chaussée, le choix est fait, faute de disposer de transactions d'immeubles de rapport avec boutique en pied d'immeuble, d'évaluer séparément ce dernier à partir de transactions de locaux commerciaux dans un périmètre géographique proche du bien objet des présentes. Cette évaluation sera réalisée par comparaison.

## 8 - MÉTHODE COMPARATIVE

### 8.1. Études de marché

#### *8.1.1. Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison*

- **Évaluation de la partie logements :**

##### – Périmètre de l'étude :

Afin de mettre en œuvre la méthode par comparaison, il est recherché des mutations à titre onéreux, à partir de 2019, d'immeubles de rapport sur la commune de Bois-Colombes.

Il ressort de cette étude une sélection de 4 mutations.

##### – Étude sur les cessions d'immeubles de rapports :

Date de mutation / acte	Adresse	Cadastr e	Superficie du terrain (en m²)	Surface utile / habitable (en m²)	Prix HT	Ratio HT (€/ m²)	Occupation	Observations	Ratio locatif mensuel HC/HT	Taux de capitalisation	Détails
17/10/19 2019P07840	Rue Charles Chefson 36	F 8	670,00	488,00	2 200 000 €	4 508 €	Occupé en partie	Ensemble immobilier comprenant un immeuble de 11 logements édifié en 1960, en R+3, élevé sur sous-sol à usage de caves, en façade sur la rue, ainsi que 2 petits logements anciens de plain-pied en fond de parcelle. Immeuble R+3 : - au RDC : 2 logements (T2 et T3) ; - du 1 <sup>er</sup> au 3 <sup>e</sup> étage : 3 logements par niveau (T1 et T2). SHAB totale déclarée : 488 m² (DIA) ; 475 m² (MAJIC) Vendeur : SCI du 36 RUE CHARLES CHEFSON Acquéreur : HAUTS-DE-SEINE HABITAT (279200224) + 1 box annexe situé sur la parcelle F 33 au RDC du 35, rue Adolphe Guyot.	18 €	4,79 %	12 logements loués sur 13 à des locataires personnes physiques. Baux d'habitation de 3 ans + 1 bail loi 1948, prorogés pour 6 années. Loyer HC total actuel : 90 289,80 €/an (acte) Loyers impayés : 3 490,95 € Surface privative des logements loués : 418 m² environ
30/12/19 2020P00198	Rue Victor Hugo 10	G 187	242,00	367,00	1 400 000 €	3 815 €	Occupé en partie	Immeuble de 1930 de 4 logements, en R+3+combles, élevé sur sous-sol à usage de caves, en façade sur la rue : - du RDC au 3 <sup>e</sup> étage : 1 logement T5 par niveau ; - R+4 mansardé : 4 pièces / chambres de service. Surface privative totale déclarée : 367 m² (MAJIC)	13 €	4,04 %	3 logements loués sur 4 à des locataires personnes physiques. Baux d'habitation de 3 ans. Loyer HC total actuel : 41 640,00 €/an (acte) Surface privative des logements loués : 270 m² (MAJIC) NB : Baux en cours relativement récents pour la plupart
03/07/20 2020P04586	Rue Victor Hugo 10	G 187	242,00	367,00	2 200 000 €	5 995 €	Occupé en partie	Immeuble de 1930 de 4 logements, en R+3+combles, élevé sur sous-sol à usage de caves, en façade sur la rue : - du RDC au 3 <sup>e</sup> étage : 1 logement T5 par niveau ; - R+4 mansardé : 4 pièces / chambres de service. Surface privative totale déclarée : 367 m² (MAJIC) Vendeur : SARL FONCIÈRE GEORGE V Acquéreur : SAS XB INVESTIMMO & ASSOCIES	13 €	2,57 %	3 logements loués sur 4 à des locataires personnes physiques. Baux d'habitation de 3 ans. Loyer HC total actuel : 41 640,00 €/an (acte) Surface privative des logements loués : 270 m² (MAJIC) NB : Baux en cours relativement récents pour la plupart
28/02/22 2022P04056	Rue Carnot 20 Rue Paul Déroulède 48	L 21	228,00	659,22	2 700 000 €	4 096 €	Occupé en partie	Immeuble ancien de 1909 de 11 logements, en R+4, élevé sur sous-sol à usage de caves, à l'angle des deux rues : - au RDC : 3 logements (T1, T2 et T3) ; - du 1 <sup>er</sup> au 4 <sup>e</sup> étage : 2 logements par niveau (T3 et T4). SHAB totale déclarée : 659,22 m² (DIA) Vendeur : personnes physiques Acquéreur : HAUTS-DE-SEINE HABITAT (279200224)	18 €	5,25 %	7 logements loués sur 11 à des locataires personnes physiques. Baux d'habitation de 3 ans. Loyer HC total actuel : 81 019,92 €/an (acte) SHAB totale des logements loués : 376,46 m² (DIA) NB : Baux débutant en 2011 pour les plus anciens.

MOYENNE	4 603 €
MEDIANE	4 302 €

MOYENNE	4,17 %
MEDIANE	4,42 %

- **Évaluation de la partie commerce :**

- Périmètre de l'étude :

Pour déterminer la valeur vénale du local commercial par comparaison, il est recherché des cessions de locaux commerciaux occupés de plus de 50 m<sup>2</sup> dans un périmètre proche du bien évalué, à savoir situés en centre-ville mais également quartier Mermoz, Victor Hugo, Argenteuil uniquement pour les transactions survenues rue des Bourguignons.

Il ressort de cette étude, une sélection de 6 mutations.

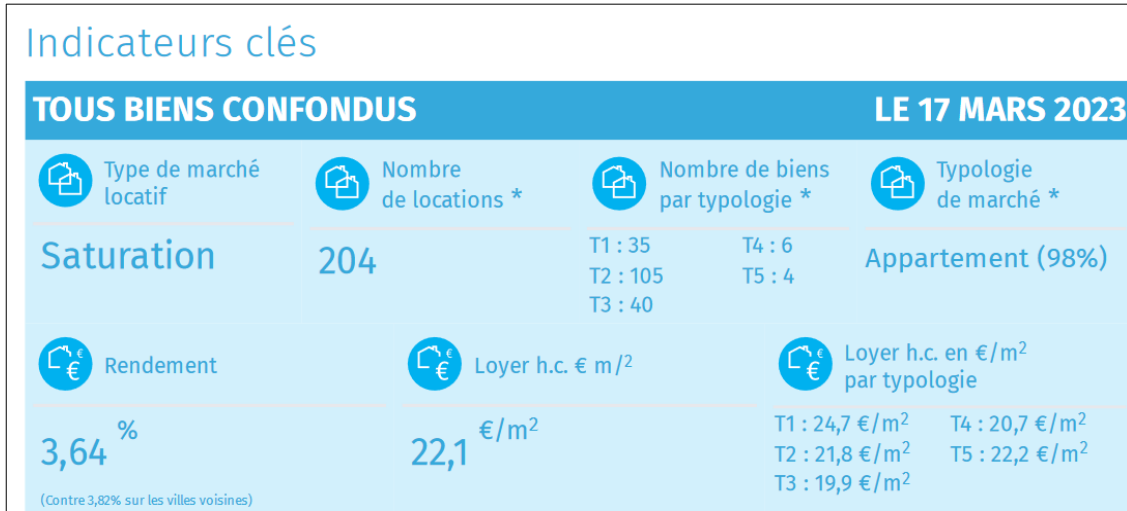
- Étude sur les cessions de locaux commerciaux occupés :

Secteur	Date de mutation / acte	Adresse	Cadastre	Surface utile (en m <sup>2</sup> )	Prix HT	Ratio HT (€/ m <sup>2</sup> )	Occupation	Observations	Ratio locatif annuel HC/HT	Taux de capitalisation
Mermoz – Victor Hugo – Argenteuil	22/02/19 2019P01440	Rue des Bourguignons 91 bis	G 238	103,10	420 000 €	4 074 €	Occupé	2 boutiques au RDC d'un immeuble d'habitation R+5 ; réserve dans la cour commune. 3 caves en sous-sol.	282 €	6,93 %
Centre-ville	08/03/19 2019P01904	Rue des Bourguignons 41 Rue Mertens 2	K 64	78,02	330 000 €	4 230 €	Occupé en partie	3 boutiques au RDC d'un immeuble d'habitation R+4. 4 caves au sous-sol.		
Mermoz – Victor Hugo – Argenteuil	07/07/21 2021P14453	Rue des Bourguignons 91	G 243	52,55	335 000 €	6 375 €	Occupé	Boutique au RDC d'un immeuble d'habitation R+4 ; cuisine dans la cour. 2 caves en sous-sol, accessibles depuis la boutique. Prix retenu : 355 100 € - 20 100 € (frais vendeur)	457 €	7,16 %
Mermoz – Victor Hugo – Argenteuil	23/07/21 2019P19888	Rue des Bourguignons 91 bis	G 238	52,30	260 000 €	4 971 €	Occupé	Boutique avec une réserve et WC, au RDC d'un immeuble d'habitation R+5.	321 €	6,46 %
Mermoz – Victor Hugo – Argenteuil	21/10/2021 2021P22283	Rue des Bourguignons 91bis	G 238	50,80	235 000 €	4 626 €	Occupé	Lot 3 : un local commercial Lot 101 : une réserve avec débarras Lot 301 : un wc => lot 3 et 101 : 50,80 m <sup>2</sup>	296 €	6,40 %
Centre-ville	24/10/2022 2022P2249	Rue Victor Hugo 3	K 135	80,20	580 000 €	7 232 €	Occupé	Lot 2 : une boutique Lot 26 : une cave Lot 201 : un pièce au RDC avec cuisine et WC (accessible depuis le lot 2) Lot 301 : un débarras au RDC Lot 302 : un débarras au RDC => lots 2 ; 201 ; 301 ; 302 = 80,20 m <sup>2</sup> Un local organisé en une boutique avec bar, protégée par rideau de fer électrique, salle de réception, dégagement avec placard et porte de sortie donnant sur la cour, water-closet, cuisine aménagée et équipée, cave par accès unique par le couloir des caves de l'immeuble.	455 €	6,29 %
						5 251 €	MOYENNE		362 €	6,65 %
						4 799 €	MEDIANE		321 €	6,46 %

## 8.1.2. Autres sources externes à la DGFIIP

- **Évaluation de la partie logements :**

Taux de rendement et ratio locatif mensuel Bois-Colombes: « [Homiwoo.com](https://www.homiwoo.com) » – Consultation Mars 2023 :



Selon le site « [illico-travaux.com](https://www.illico-travaux.com) » le coût des travaux pour un immeuble de rapport est le suivant :

Le prix d'une rénovation d'immeuble sera plus ou moins cher selon l'état de l'immeuble.

1. Quand il s'agit d'un simple rafraîchissement des parties communes (remplacement des revêtements de sol, rénovation de la peinture des murs), le prix va osciller entre 100 et 300 € le m<sup>2</sup>.
2. Lorsque l'immeuble a besoin en plus d'une remise aux normes de l'électricité et de la plomberie, il faudra plutôt compter entre 500 et 1.000 € le m<sup>2</sup>. Quand l'immeuble nécessite des **travaux de rénovation lourde** (isolation, modifications des ouvertures, rénovation de la toiture, mise aux normes électriques, etc), le budget à prévoir se situera alors **entre 1.000 et 1.400 € le m<sup>2</sup>**.

- **Évaluation de la partie commerces :**

VLM commerces Bois-Colombes : « [Localcommercial.net](https://www.localcommercial.net) » – Consultation Mars 2023 :



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

- **Évaluation de la partie logements :**

L'étude de marché sur les cessions d'immeubles de rapport révèle 4 mutations, ayant eu lieu entre octobre 2019 et février 2022 sur la commune de Bois-Colombes. Il ressort de cette étude les éléments chiffrés suivants :

– Prix au m<sup>2</sup> shab : de 3 815 €/m<sup>2</sup> à 5 995 €/m<sup>2</sup> ; moyenne : 4 603 €/m<sup>2</sup> ; médiane : 4 302 €/m<sup>2</sup>

Compte tenu des éléments de plus-value du bien évalué (excellente localisation géographique dans un emplacement prime, immeuble occupé en grande partie et en bon état) mais également de moins-value (bien nécessitant quelques travaux de rafraîchissement, isolation thermique à améliorer, ratio locatif mensuel moyen bas au regard du loyer moyen sur Bois-Colombes, estimé à 22,1 €/m<sup>2</sup>/mois d'après « Homiwoo » cf §8.1.2), l'évaluateur fait le choix de retenir la médiane des termes de comparaison (**4 300 €/m<sup>2</sup>**) de laquelle il convient de déduire un coût de rénovation/rafraîchissement moyen de **300 €/m<sup>2</sup>** (cf §8.1.2) ramenant le ratio à 4 000 €/m<sup>2</sup>.

Dès lors la valeur de l'immeuble (partie logement) ressort à :

$4\,000 \text{ €/m}^2 * 369 \text{ m}^2 = \underline{\underline{1\,476\,000 \text{ €}}}$ .

- **Évaluation de la partie commerce :**

L'étude de marché sur les cessions de locaux commerciaux occupés révèle 7 mutations, ayant eu lieu entre février 2019 et octobre 2022 sur la commune de Bois-Colombes. Il ressort de cette étude les éléments chiffrés suivants :

– Prix au m<sup>2</sup> su : de 4 074 €/m<sup>2</sup> à 7 232 €/m<sup>2</sup> ; moyenne : 5 251 €/m<sup>2</sup> ; médiane : 4 799 €/m<sup>2</sup>

– Valeur locative (annuelle) : moyenne : 362 €/m<sup>2</sup>/mois ; médiane : 321 €/m<sup>2</sup>/mois

À la lumière de l'étude réalisée sur les cessions de locaux commerciaux, et compte tenu des éléments de plus-value du bien (excellente localisation géographique dans un quartier commerçant et passant garantissant au local une bonne visibilité et une importante fréquentation) mais aussi de moins-value (**conditions financières du bail désavantageuses en raison d'un ratio locatif mensuel à 219 €/m<sup>2</sup> inférieur à la valeur locative de marché estimée à 350 €/m<sup>2</sup>/an**), l'évaluateur fait le choix de retenir une valeur vénale unitaire basse de **4 100 €/m<sup>2</sup>** identique à celle du terme n°1 de l'étude et correspondant à une transaction réalisée au sein de la même rue et présentant le loyer le plus faible.

En effet, le bien objet des présentes, est actuellement loué **1 496 €/mois** soit **17 952 € HT/HC par an**, soit un ratio locatif annuel de **219 €/m<sup>2</sup>/an**. Ce loyer est nettement inférieur à ceux pratiqués en centre-ville de Bois-Colombes. Afin de recoller à la valeur locative de marché, le nouvel acquéreur devra donc renégocier le loyer du bail à l'occasion de sa révision triennale, à condition toutefois de démontrer l'existence d'une modification des facteurs locaux de commercialité ayant entraîné une variation de 10 % de la valeur locative avec un réel impact sur l'activité du locataire.

Il est à noter que même si cette révision triennale est déplafonnée dans ce cas précis, une règle s'applique pour protéger le locataire. En effet, la modification du montant du loyer ne peut le rendre supérieur à 10 % du montant payé l'année précédente. Cette règle est particulièrement contraignante pour un nouvel acquéreur car elle limite chaque année le rattrapage possible.

Ainsi la valeur vénale du local ressort à :

$82 \text{ m}^2 * 4\,100 \text{ €/m}^2 = \underline{\underline{336\,200 \text{ € arrondis à } 336\,000 \text{ €}}}$ .

## **BILAN :**

Après avoir déterminé la valeur vénale de la partie logement de l'immeuble, puis celle du commerce, il convient d'additionner ces deux valeurs pour déterminer la valeur vénale totale de l'immeuble de rapport.

**Valeur vénale totale du bien** = Valeur vénale partie logements + Valeur vénale local commercial

VV = (1 476 000 € + 336 000 €) = **1 812 000 € arrondis à 1 800 000 €.**

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

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

La valeur vénale du bien est arbitrée à **1 800 000 €.**

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur maximale d'acquisition sans justification particulière à 1 980 000 €.

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 vendre à un prix plus élevé ou acquérir 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 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.

*\*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 une 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 la Directrice Départementale des Finances  
Publiques et par délégation,



Valérie DAINOTTI

Inspectrice divisionnaire des Finances publiques