



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

**Direction départementale des Finances publiques
des Hauts-de-Seine**

Pôle d'évaluation domaniale

167-177, avenue Joliot Curie
92 013 NANTERRE CEDEX
Téléphone : 01 40 97 33 35
Courriel : ddfip92.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Guillaume OSMONT / Sabrina SEKHER
Téléphone : 01 40 97 32 64
Courriel : guillaume.osmont@dgfip.finances.gouv.fr
Réf. DS : dossier n°8813191
Réf. OSE : 2022-92009-42277

Nanterre, le 13/06/2022

La Directrice départementale des Finances
publiques

à

VILLE DE BOIS-COLOMBES

Direction de l'Aménagement urbain
Service Affaires Foncières et Patrimoine Privé

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

Désignation du bien	: Logement T3 avec cave – lots n°39 et 50
Adresse	: 9, rue du Général-Leclerc
Commune	: BOIS-COLOMBES
VALEUR VÉNALE	: 240 500 € HT et en valeur occupée



Il est rappelé que les collectivités territoriales et leurs établissements peuvent, sur délibération motivée, s'écarter de la valeur de ce présent avis pour céder à un prix inférieur ou acheter (ou prendre à bail) à un prix supérieur.

1 – SERVICE CONSULTANT :

Ville de BOIS-COLOMBES

Service Affaires Foncières et Patrimoine Privé

→ AFFAIRE SUIVIE PAR : – Marc TROUILLET ; M.TROUILLET@bois-colombes.com
– Laurent TAMBOUR ; L.TAMBOUR@bois-colombes.com

2 – DATE DE CONSULTATION

: 19/05/2022

– DATE DE RÉCEPTION

: 24/05/2022

– DATE DE VISITE

: absence de visite

– DATE DE CONSTITUTION DU DOSSIER « EN ÉTAT » : 01/06/2022

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

- **OBJET** : Évaluation de la valeur vénale de lots de copropriété (logement avec cave).
- **BUT** : Projet de cession par adjudication.
- **HISTORIQUE ET CONTEXTE DE L'OPÉRATION** :

Dans le cadre d'une vente par adjudication, via le site d'enchères en ligne [AGORASTORE](#), la Ville de BOIS-COLOMBES envisage la cession d'un bien situé 9, rue du Général Leclerc.

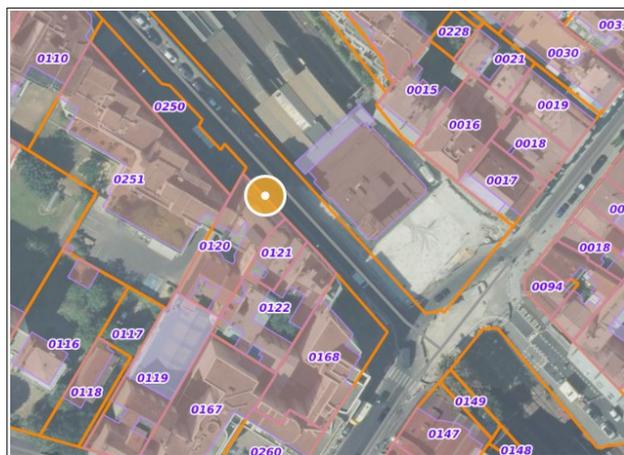
Le bien à vendre est occupé par un locataire « protégé » et titulaire d'une convention d'occupation à titre précaire et révocable, dont le loyer mensuel reste très inférieur à la valeur locative de marché du secteur.

À l'issue de la procédure d'enchères en ligne et selon la présentation des offres retenues par le site AGORASTORE, un acquéreur a été sélectionné aux conditions suivantes :

– Montant de l'enchère FAI : 257 000 € ; soit **235 780 € HT**

4 – DESCRIPTION DU BIEN :

- **RÉFÉRENCES CADASTRALES** : Section L, parcelle n°120 d'une contenance de 411 m².



● SITUATION :

Le bien est situé au cœur du quartier du « Centre-ville », secteur central de Bois-Colombes, à proximité des écoles, des commerces, des infrastructures culturelles et de toutes commodités.

Excellente desserte en transports en commun : le bien se trouve au pied de la gare SNCF de « Bois-Colombes » (ligne J du réseau Transilien). En complément, des lignes de bus du réseau RATP desservent le secteur.

● DESCRIPTION :

Précisions de l'évaluateur : le bien n'a pas pu être visité. Cf. courriel du consultant en date du 31/05/2022.

La description sommaire du bien résulte des informations transmises par le consultant, dont le dossier de diagnostic technique (DDT).

1) PARTIES COMMUNES :

Immeuble ancien en copropriété, édifié en 1935, en façade sur la rue du Général Leclerc au numéro 9, élevé sur caves d'un rez-de-chaussée et de sept étages à usage d'habitation.

2) PARTIES PRIVATIVES :

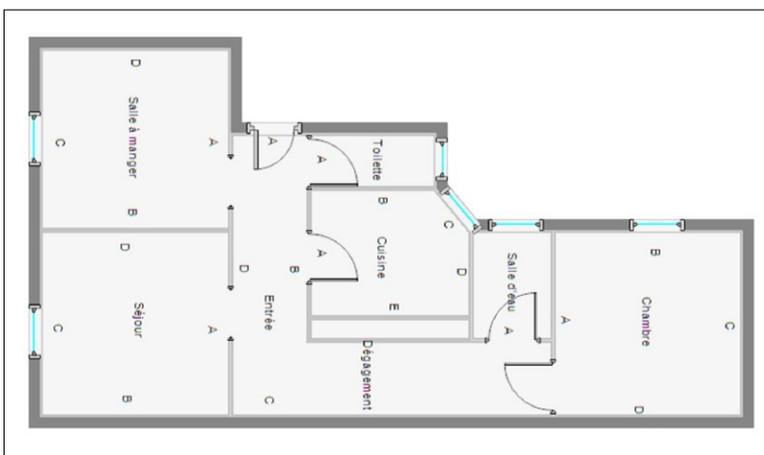
– Lot n°50 : dans le bâtiment du fond « B », au 3^e étage à droite, un logement T3 comprenant entrée, couloir, séjour, salon, cuisine, chambre, salle d'eau et WC.

– Lot n°39 : cave (n°15) au sous-sol.

Diagnostics techniques : DDT du 04/03/2022 réalisé par la société IDF EXPERTS (n°SIREN 847 668 035)

- Amiante : absence de matériaux ou de produits contenant de l'amiante.
- CREP : présence de revêtements contenant du plomb (classes 0 et 1).
- Termites : absence d'infestation.
- DPE : consommations énergétiques : E / émissions de gaz à effet de serre (GES) : E
- Électricité : anomalies détectées.
- Gaz : anomalies de type A1 (tuyau d'alimentation).

● SURFACE PRIVATIVE (LOI CARREZ) : **54,60 m²** pour le lot n°50.



Mesurage réalisé le 04/03/2022 réalisé par la société IDF EXPERTS

5 – SITUATION JURIDIQUE :

- PROPRIÉTAIRE(S) PRÉSUMÉ(S) :

Ville de BOIS-COLOMBES.

- CONDITIONS D'OCCUPATION ACTUELLES : le lot de copropriété est occupé par un locataire « protégé ».

Conditions principales de la convention d'occupation précaire (COP) du 01/07/1992 :

- Type de bail : COP
- Durée du bail : 1 an, à compter du 01/07/1992 ; COP reconduite tacitement depuis près de 30 ans.
- Preneur : Mme Jeannine LAVALLE
- Loyer mensuel actuel HC/HT : 678,22 € (**12,42 €/m²/mois**)

Le loyer est inférieur à la valeur locative de marché du secteur.

Par courriel du 01/02/2022, la Ville de BOIS-COLOMBES précise que le contrat de location s'est poursuivi de façon ininterrompue sur les 30 dernières années, ce qui remet en cause son caractère « précaire ».

La Ville apporte également les précisions suivantes :

De ce fait, les occupants rentrent effectivement dans la définition du « locataire protégé », étant des personnes de plus de 65 ans, avec parfois de très lourdes comorbidités, et ne dépassant pas un certain plafond de ressources.

Cette protection rend donc impossible de donner congé pour vente ou pour reprise, sauf à proposer préalablement une solution de relogement aux surface, localisation et loyer équivalents. Ce qui n'a pas de sens.

Enfin, en en tirant les conséquences, je vous confirme que les « cahiers des charges » de cessions, établis en collaboration avec AGORASTORE, ont très clairement informé les acquéreurs potentiels de la nécessité de maintenir des locataires en place, selon leurs conditions actuelles.

Les candidats retenus par la Commune respectent ainsi tous cette clause bien spécifique et qui explique parfaitement pourquoi les prix de cessions au m² ne peuvent en aucun cas être identiques au prix de cessions de logements libres.

Restant à votre disposition pour toute autre précision,

Bien cordialement.

Marc TROUILLET
Chef du Service Affaires Foncières & Patrimoine Privé

Ainsi, compte tenu de ces éléments, le bien est évalué **en valeur occupée et dans son état actuel.**

6 – URBANISME ET RÉSEAUX :



- DOCUMENT D'URBANISME EN VIGUEUR :

PLU 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.

- ZONE : UE

7 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE :

- La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison.

Après enquête, au regard des études menées, de la situation géographique du bien et de ses caractéristiques :

La valeur vénale du logement, avec une cave en sous-sol, (lots n°39 et 50) est estimée à 240 500 € hors droits, taxes, charges et commissions.

- MARGE D'APPRÉCIATION : 10 %

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée. De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

L'estimation est rendue sous réserve de l'état d'entretien intérieur du bien, ce dernier n'ayant pas pu être visité par l'évaluateur.

8 – DURÉE DE VALIDITÉ :

12 mois.

9 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES :

La présente évaluation correspond à la valeur vénale actuelle. Elle est réalisée sur la base des éléments en possession du service à la date du présent avis.

Une nouvelle consultation du Pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou si les conditions du projet étaient appelées à changer.

Il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, à la présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, au plomb ou à la pollution des sols.

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques. En outre, il vous appartient d'en informer les propriétaires concernés.

Pour la Directrice départementale des Finances publiques
et par délégation,



Guillaume OSMONT

Inspecteur des Finances publiques – Évaluateur