

**Direction Départementale des Finances Publiques  
des Hauts-de-Seine**

Le 11/12/2023

Pôle d'évaluation domaniale

167-177 Avenue Joliot Curie  
92013 NANTERRE CEDEX

Téléphone : 01 40 97 33 35

Courriel : ddfig92.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

La Directrice Départementale des Finances  
Publiques des Hauts-de-Seine

à

**POUR NOUS JOINDRE**

Affaire suivie par : Laurent PAUPE

Commune de Villeneuve-la-Garenne

Téléphone : 06 63 60 68 50

Courriel : laurent.paupe@dgfip.finances.gouv.fr

Réf. DS : 14702261

Réf. OSE : 2023-92078-85914

## 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](https://www.collectivites-locales.gouv.fr)



*Nature du bien :* Terrain à bâtir

*Adresse du bien :* Rue Arthur Guillemain, 31 à 35 et 41 rue des Augustins et 12 allée Arthur Guillemain à Villeneuve-la-Garenne

*Valeur :* **5 740 €/an**, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

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

092-219200789-20231219-2023\_12\_19\_14-DE  
Date de télétransmission : 12/01/2024  
Date de réception préfecture : 12/01/2024

## 1 - CONSULTANT

Affaire suivie par : Monsieur Samuel BRUNO ; sbruno@villeneuve92.com

Responsable service foncier

## 2 - DATES

de consultation :	07/11/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis :	
le cas échéant, de visite du bien :	
du dossier complet :	08/12/2023

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

### 3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input type="checkbox"/>
Prise à bail :	<input type="checkbox"/>
Autre opération :	

### 3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	<input type="checkbox"/>
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 <sup>1</sup> :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

### 3.3. Projet et prix envisagé

Signature d'un Bail Emphytéotique Administratif (BEA) entre la Ville de Villeneuve la Garenne et l'Association d'Unification Islamique (Association culturelle loi 1905).

Prix négocié : euro symbolique.

Accusé de réception en préfecture  
092-219200789-20231219-2023\_12\_19\_14-DE  
Date de télétransmission : 12/01/2024  
Date de réception préfecture : 12/01/2024

<sup>1</sup> Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

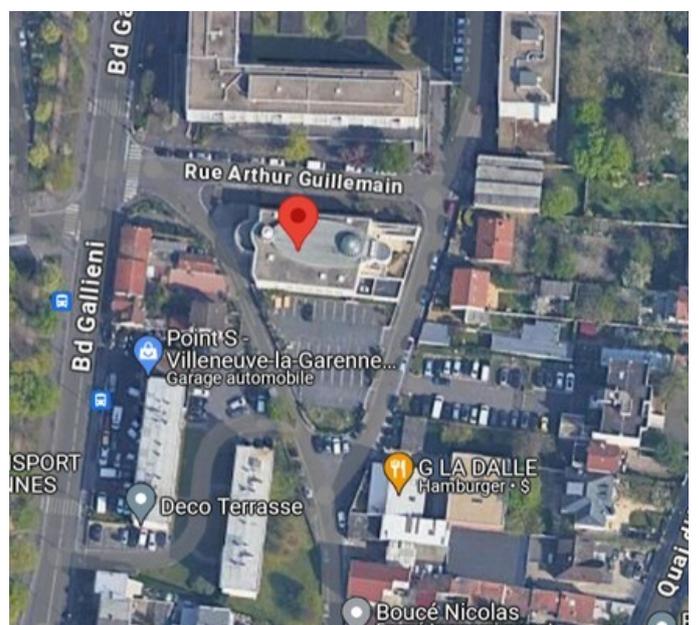
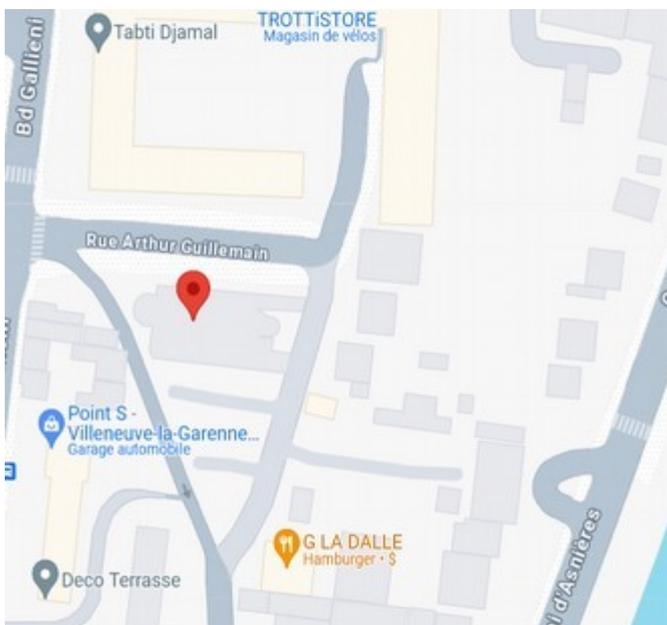
## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale

Villeneuve-la-Garenne se situe à l'extrême nord-est du département des Hauts-de-Seine, à la limite de la Seine-Saint-Denis. La commune est bordée par la rive gauche de la Seine, face à l'Île-Saint-Denis. La Seine forme la limite de la commune. En 2020, la commune comptait 23 881 habitants. Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016, elle a été intégrée à l'établissement public territorial Boucle Nord de Seine.

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

La commune est située à proximité des autoroutes A86 et A15. Elle se situe à proximité de la ligne C du RER à Gennevilliers et de la ligne D du RER à Saint-Denis. Elle est desservie par quatre lignes de Bus RATP (N 51 / 261 / 137 / 177). De plus, elle est desservie par le T1 depuis son prolongement jusqu'au terminus Asnières-Gennevilliers-Les Courtilles de la ligne 13 du métro aux arrêts Mairie de Villeneuve-la-Garenne, La Noue et Chemin des Reniers.

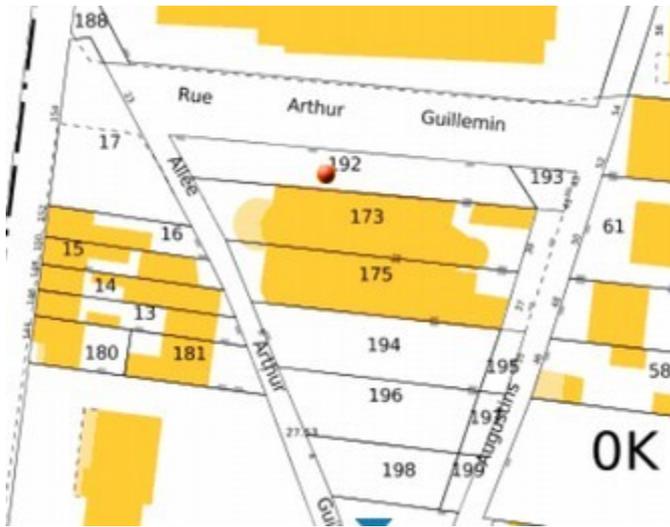


### 4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse	Superficie	Nature réelle
Villeneuve-La-Garenne	K 192	Rue Arthur Guillemain, 31 à 35 et 41 rue des Augustins et 12 allée Arthur Guillemain	333	Terrain à bâtir
	K 194		345	
	K 196		269	
	K 198		181	
TOTAL			1 128	

Accusé de réception en préfecture  
092-219200789-20231219-2023\_12\_19\_14-DE  
Date de télétransmission : 12/01/2024  
Date de réception préfecture : 12/01/2024



#### 4.4. Descriptif

L'Association d'Unification Islamique et la Ville de Villeneuve-la-Garenne ont conclu un BEA en 2008, avec un avenant en 2013, pour permettre la réalisation d'espaces verts et de places de parking nécessaires à la construction d'une mosquée de 1 021 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher (SDP).

Le BEA actuel porte sur les parcelles cadastrées K n° 192, K n° 194, K n° 196 et K n° 198 pour une surface de terrain totale de 1 128 m<sup>2</sup>. L'association a déposé un permis de construire le 26/06/2023 pour la construction d'une extension de cette mosquée sur les parcelles incluses dans le BEA.

Ce dernier ne permettant pas la réalisation de construction sur les parcelles appartenant à la Ville, le BEA initial va être rompu de manière anticipée afin d'en conclure un autre répondant à la nouvelle assiette et aux nouvelles conditions, sans indemnité de part et d'autre ni du bailleur, ni du preneur, et d'en conclure un nouveau, permettant la réalisation de ce projet.

Le projet consiste en une extension de la mosquée existante de 1 162 m<sup>2</sup> de SDP supplémentaires qui portera la surface totale du bâtiment à 2 183 m<sup>2</sup> de SDP. L'extension consiste en un bâtiment R+1 avec un sous-sol dédié au stationnement (23 places). Le bâtiment comportera une salle polyvalente, des bureaux, des salles de cours, des sanitaires, une salle de réunion, des sanitaires, une cuisine et des locaux techniques.

Le montant prévisionnel total des investissements de l'Association d'Unification Islamique pour la réalisation de ce projet est de 6 667 125 euros.

#### 4.5. Surfaces du bâti

SDP prévisionnelle de l'extension : 1 162 m<sup>2</sup>.

## 5 – SITUATION JURIDIQUE

### 5.1. Propriétaire présumé du bien

Ville de Villeneuve la Garenne.

## 6 - URBANISME

### 6.1. Règles actuelles

PLU approuvé par délibération du Conseil municipal en 2015 et a fait l'objet d'une modification approuvée en Conseil de Territoire de l'Établissement public Bouche Nord de Seine le 05 février 2020.

Accuse de réception en préfecture  
092-219200789-20231219-2023\_12\_19\_14\_DE\_C /  
Date de l'inscription : 21/01/2024  
Date de réception préfecture : 12/01/2024

## Zonage(s)

Parcelle classée UB, zone urbaine mixte à dominante d'habitat collectif

## SERVITUDE D'UTILITE PUBLIQUE

- Plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRNP) et plans de prévention des risques miniers (PPRM) (PM1)  
PPRI de la vallée de la Seine dans le département des Hauts-de-Seine
- Servitude aéronautique de dégagement (T5)

## SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE

SCOT METROPOLE DU GRAND PARIS

### 6.2. Date de référence et règles applicables

Sans objet pour la présente évaluation.

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

La valeur **locative** correspond au prix le plus probable auquel pourrait se louer un bien ou un droit immobilier donné, dans un lieu et à un moment déterminés, compte tenu des conditions du marché.

Il ne peut être envisagé de recourir à une méthode comparative en raison de la difficulté à identifier des mutations portant sur des droits comparables, relatives à des baux d'une durée analogue et portant sur des biens à la situation, aux caractéristiques et aux revenus similaires.

Faute de données de marché comparatives exploitables, il sera utilisé la méthode financière.

## 8 - MÉTHODE COMPARATIVE

### 8.1. Études de marché

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

#### 8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

Aucune source externe consultée ne permet d'identifier une information utile au présent dossier.

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

Le montant du loyer doit refléter la valeur économique de l'apport du bien par le bailleur : le plus souvent un terrain constructible nu, mais il peut s'agir également de bâtiments préexistants.

Il ne peut être envisagé de recourir à une méthode comparative directe en raison de la difficulté à identifier des mutations portant sur des droits comparables, relatives à des baux d'une durée analogue et portant sur des biens à la situation et aux caractéristiques similaires. Ainsi, faute de données de marché exploitables, les méthodes employées sont des méthodes indirectes qui font généralement appel au calcul financier.

La **méthode de l'apport net** repose sur le principe selon lequel l'imposition en fin de bail par le bailleur doit être rémunérée. Néanmoins, l'entrée des constructions en fin de bail dans le

Accusé de réception en préfecture  
092-219200789-20231219-2023\_12\_19\_111DF  
Date de télétransmission: 12/01/2024  
Date de réception préfecture: 12/01/2024

patrimoine du bailleur doit également être prise en compte. En conséquence, seul l'apport net du bailleur servira de base au calcul de la redevance. Le montant des apports respectifs du bailleur et du preneur à la date de conclusion du bail doivent être déterminés. L'éventuel écart positif constaté entre ces deux apports est dénommé apport net du bailleur.

L'apport net du bailleur est égal à la différence entre la valeur d'apport de l'immeuble donné à bail (terrain, bâtiment, droits à construire portant sur des volumes) et la valeur actuelle de la valeur en fin de bail des constructions édifiées ou des aménagements réalisés par le preneur en cours de bail.

#### **A) Principes de la méthode de l'apport net :**

La redevance initiale sera calculée selon la **méthode de l'apport net**.

La redevance [R] résulte de la formule suivante :

$$R = (V - S) \times t$$

**V** = Valeur du bien donné à bail à la date de signature.

**S** = Valeur actuelle de la valeur en fin de bail de l'apport du preneur, soit la somme à placer à la signature du bail pour obtenir, en fin de bail, une somme égale à la valeur vénale à cette date des constructions ou améliorations édifiées par le preneur (également appelée [**Va**] valeur actuelle des constructions seules).

**V - S** = Apport net du bailleur. Dans le cas où  $V > S$ , une redevance est exigible.

**t** = taux permettant le calcul d'une redevance annuelle. Traditionnellement basé sur un taux de rendement locatif du bien ; à défaut de termes de comparaison de taux issus des valeurs locatives de biens comparables, le taux pourra être un taux financier établi à partir du taux des placements sans risques à long terme.

#### **1) Valeur de l'immeuble apporté par le bailleur [V]**

La valeur de référence pour la répartition droits du bailleur / droits du preneur, issue de l'avis 2021-92078-70011, est retenue soit 800 000 €.

#### **2) Détermination de la valeur actuelle de la valeur en fin de bail de l'apport du preneur [S]**

[**S**] (ou [**Va**]) mesure, l'avantage évalué lors de la conclusion du bail, que présentera pour le bailleur l'entrée dans son patrimoine, à la fin du contrat, des investissements financés par le preneur (constructions seules édifiées ou réhabilitations / améliorations réalisées).

L'apport du preneur [**S**] (ou [**Va**]) est égal à la somme qu'il convient de placer à un taux déterminé en début de bail pour obtenir, à la fin du bail, une somme égale à la valeur présumée des constructions ou améliorations à cette date.

Ainsi, [**S**] (ou [**Va**]) se calcule par la formule suivante :

<b>S</b>	(ou	<b>VA</b> )	=
$\frac{\text{Valeur future des constructions ou améliorations}}{(1+i)^n}$			

**i** = taux d'actualisation déterminé à partir d'un taux de placement à long terme.

**n** = durée du bail.

Suivant le postulat que la vétusté et/ou l'obsolescence compensent l'inflation et la hausse de la valeur de marché du bien, la valeur vénale en fin de bail des constructions ou améliorations

Accusé de réception en préfecture  
02130006202400003  
Date de télétransmission : 12/01/2024  
Date de réception préfecture : 12/01/2024



### Calcul du taux d'actualisation :

$$3,90 + 0,40 + 2 + 0,6 = 6,9 \%$$

### **B) Application de la méthode de l'apport net :**

#### **Calcul de la redevance :**

Un dernier élément reste à déterminer, le taux de rendement. Le propriétaire de l'immeuble apporté est en droit d'attendre de son « apport net » une rentabilité égale à celle qu'il obtiendrait en donnant en location son immeuble. S'il n'existe pas de marché locatif, ce qui est le cas pour les lieux culturels, le taux de rendement locatif pourra être remplacé par un taux de placement.

Ce taux correspond à la nature de l'immeuble apporté (bâti ou non). Une difficulté apparaît lorsqu'il n'existe pas de marché pour le type de bien, ce qui est notamment le cas des lieux culturels.

Dans ce contexte, **quatre approches du calcul du taux de rendement** peuvent être envisagées :

**1** - Appliquer le taux de rendement locatif du bien apporté par le bailleur ; en l'espèce, un lieu de culte donc pas de rendement locatif réel ;

**2** - Appliquer un taux de rendement net immobilier constaté pour le type d'immeuble que le preneur s'engage à construire (tertiaire, résidentiel libre ou social...), dont on déduira une quote-part de l'ordre de 25% correspondant aux charges relatives aux constructions (qui sont exclusivement, dans un bail emphytéotique, supportées par le preneur). Le bailleur est en quelque sorte indirectement « associé » à l'opération présumée fructifère réalisée par le preneur. En l'espèce pas de rendement immobilier compte tenu de la destination de l'immeuble.

**3** - Retenir un **taux financier de placement correspondant à la durée du bail. Le taux de rendement appliqué au terrain est ainsi déconnecté du projet immobilier du preneur.** Le bailleur ne partageant pas le risque du projet avec le preneur, il n'aurait pas à participer aux fruits. Cette démarche est d'ordre patrimonial.

**4**- Retenir le taux de financement du bailleur, la redevance vient alors compenser le coût de portage financier de l'apport net par le bailleur pendant la durée du bail.

En l'espèce, il est arbitré un taux de rendement de **1,70 %**.

Ce taux correspond à un compromis basé sur le taux de rendement habituellement constaté dans le secteur social (entre 2 % et 4 %).

#### ***Application numérique :***

Valeur vénale de l'immeuble apporté	800 000 €	Valeur du terrain nu et libre, s'il s'agit d'un terrain, ou de l'immeuble bâti, si celui-ci l'est déjà.
Valeur future des investissements apportés	6 667 125 €	Coût des travaux d'aménagement
Durée du bail ou de l'AOT	40	
taux d'actualisation	6,9	Taux OAT Tec 10 + ajustements
Valeur actuelle de l'investissement à l'expiration du bail	462 200 €	Investissement / $1 + (\text{taux d'actu})^{\text{durée}}$
1 - 2	337 800 €	Valeur de l'immeuble - Valeur actuelle de l'investissement à l'expiration du bail
Niveau de l'apport net	337 800 €	
Taux de rendement attendu par le bailleur	1,70	Taux de capitalisation habituellement constaté
Redevance	<b>5 743 €</b>	Apport net x Taux de rendement
Taux de capitalisation	0,72%	Redevance/valeur de l'immeuble apporté
Capitalisation de la redevance	199 052 €	Idem taux d'actualisation retenu
Redevance capitalisée	199 052 €	Si redevance capitalisée > à la valeur de l'apport net ==> ramenée à l'apport net

Soit une redevance annuelle arrondie de 5 743 arrondis à **5 740 €**.

**Cet envoi annule et remplace le précédent envoi du 28/11/2023**

## 9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR LOCATIVE – 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 redevance annuelle du bien est arbitrée à **5 740 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % autorisant le consultant à mettre à bail le bien sans justification particulière jusqu'à un montant minimal de 6 314 €.

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.

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.

Accusé de réception en préfecture  
092-219200789-20231219-2023\_12\_19\_14-DE  
Date de télétransmission : 12/01/2024  
Date de réception préfecture : 12/01/2024

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,



Laurent PAUPE  
Accusé de réception en préfecture  
092-219200789-20231219-2023\_12\_19\_14-DE  
Date de télétransmission : 12/01/2024  
Date de réception en préfecture : 12/01/2024  
Inspecteur des finances publiques

*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.*

Accusé de réception en préfecture  
092-219200789-20231219-2023\_12\_19\_14-DE  
Date de télétransmission : 12/01/2024  
Date de réception préfecture : 12/01/2024