



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction générale des finances publiques

Le 12/09/2024

Direction nationale d'interventions domaniales

Pôle d'évaluation domaniale – Brigade régionale Est

3 avenue du chemin de Presles - 94417 Saint-Maurice cédex

Le Directeur de la DNID

téléphone : 01 45 11 63 17

mél. : dnid.evaluations@dgfip.finances.gouv.fr

à

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Elodie DURAND

Courriel : elodie.durand@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 06 66 19 71 18

EPFIF

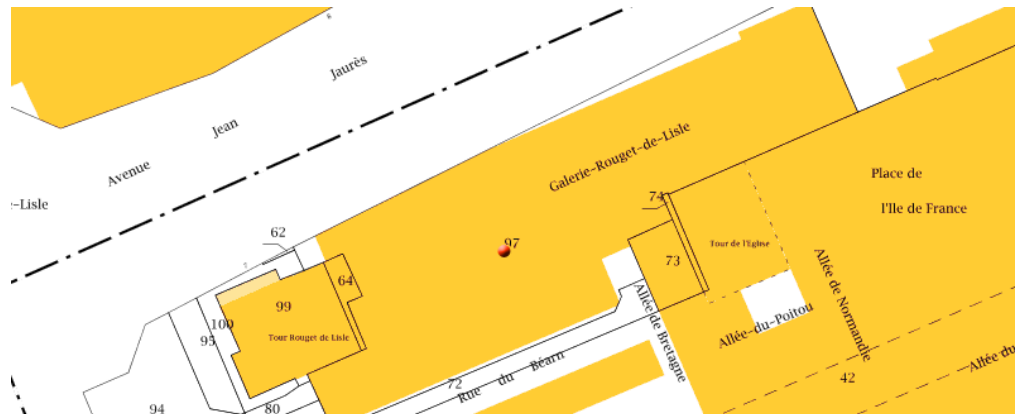
à l'attention de Mme Victor CAVALIE

Réf DS: 19505235

Réf OSE 2024-94022-61551

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://collectivites-locales.gouv.fr)



Nature du bien :

Usufruit locaux commerciaux

Adresse du bien :

5 Avenue Jean Jaurès, Choisy-le-Roi (94)

Propriétaire :

EPFIF

Valeur :

120 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %
(des précisions sont apportées au § détermination de la valeur)

Accusé de réception en préfecture
094-219400223-20240930-DEL-24-099-DE
Date de télétransmission : 30/09/2024
Date de réception préfecture : 30/09/2024

1 - SERVICE CONSULTANT

affaire suivie par : Mr Victor CAVALIE EPFIF (Établissement Public Foncier Idf)

Mail : vcavali@epfif.fr

2 - DATE

de consultation : 20/08/24

de délai négocié: /

de visite : /

de dossier en état : 03/09/2024

3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE- CONTEXTE – PRIX NEGOCIE

L'EPFIF a conclu une convention d'intervention foncière en date du 06 janvier 2009 avec la commune de Choisy-le-Roi.

Par un avenant du 4 janvier 2014, l'intervention de l'EPFIF a été étendue à la galerie commerciale Rouget-de-Lisle sur laquelle un projet de renouvellement urbain et à l'étude.

L'EPFIF a ainsi depuis plusieurs années acquis des lots de locaux commerciaux dans le centre commercial Rouget de Lisle à Choisy-le-Roi pour le compte de la commune.

Par la suite l'EPFIF a cédé à 3 reprises l'usufruit de ces lots à la commune. La dernière opération de ce type a eu lieu en 2022 pour 2 ans avec un terme au 31/12/24.

L'EPFIF et la ville ont ainsi convenu de régulariser à la fin de l'année 2024 une nouvelle cession d'usufruit, pour une durée de 2 ans. A ce titre l'EPFIF demande l'estimation de la cession de l'usufruit temporaire de ces biens jusqu'au 31 décembre 2026.

Un avis du Domaine n°2022-94073-53410 du 23/08/2022 a estimé l'usufruit à 121 122 € pour une période de 2 ans jusqu'au 31/12/2024. Selon le consultant, le montant de la cession du dernier usufruit était de 60 000 €.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

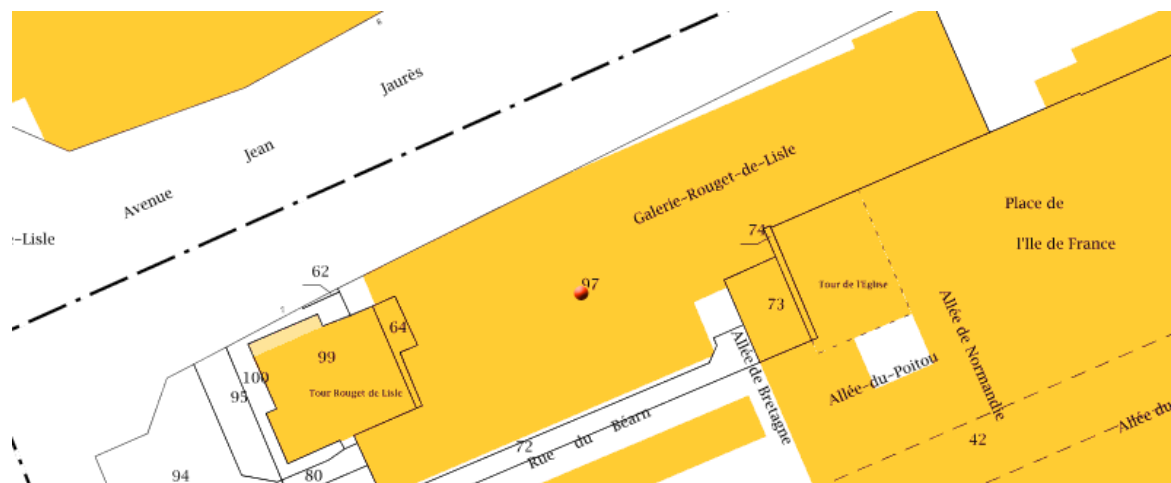
Le bien est situé sur la commune de Choisy-le-Roi. Cette dernière est desservie par le RER C et le T9. Elle est également traversée par l'autoroute A 86.

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

Le centre commercial où se situent les biens à évaluer est situé dans la partie Ouest de la commune. Elle est à proximité de la station du RER C Choisy le Roi et de la station Rouget de Lisle du T9.

4.3. Références cadastrales

Les biens correspondent à des lots de copropriétés d'un centre commercial édifié sur la parcelle la parcelle L 97 d'une surface de 4 364 m² avec une configuration irrégulière.



4.4. Descriptif

L'ensemble des lots correspondent à des locaux commerciaux, des réserves et places de parking.

Il s'agit des lots suivants :

Lots 153 à 173, 176 à 178, 183 à 184, 190, 192 et 193, 196, 334, 337, 340 à 343, 347, 350 à 352, 353, 354, 355, 427 à 428, 445 à 446, 448, 454, 457 à 460, 461, 462, 463 et 464

Les lots suivants sont occupés : 340, 350, 354, 427 à 428, 445 et 446, 448, 454, 457 à 460, 463 et 464 et 337, 353 et 461.

Les lots occupés sont indiqués dans le tableau ci-dessous :

Nom du commerce	Lot	Loyer Annuel HT/HC
RACHA INFORMATIQUE (SARL RACHA)	463	4608€
MAXIN CHICKEN	446	9000,32€
GÜLÜSTAN	448	14553,25€
RAPID MARKET- HABYDIS	340	18300€
MOD&STYLE	427	9000€
MEGA	464	2504,92€
PHARMARCIE SATOCK	454	2975€
FRANCO ORIENTAL	354	2000€
Association LES BEAUX ARTS	350+457 à 460	0€* *Mise à disposition à titre gracieux
MIVA EXCELLENCE	337+353+ 461	8694,4€
TOTAL		71 635.89€

Dans l'avis antérieur, il était mentionné que le lot 428 faisait l'objet d'une procédure de résiliation. Il ne figure pas dans le tableau ci-dessus.

Accusé de réception en préfecture
094-219400223-20240930-DEL-24-099-DE
Date de télétransmission : 30/09/2024
Date de réception préfecture : 30/09/2024

Le centre commercial est en mauvais état et de nombreuses boutiques sont fermées.

4.5. Surfaces du bâti

Sans objet pour l'estimation.

5 – SITUATION JURIDIQUE – CONDITIONS D'OCCUPATION

5.1. Propriété de l'immeuble- présumé

Les biens appartiennent à l'EPPFIF.

5.2. Conditions d'occupation actuelles

Le bien est partiellement occupé. Le montant global des loyers est de 71 365,89 € par an. Ce montant est celui communiqué par le consultant. Il correspond à peu près à celui indiqué lors de la dernière demande de cession d'usufruit, les loyers ne semblent pas avoir été réactualisés.

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

Le PLU de Choisy-le-Roi a été approuvé le 10/10/2012 et modifié le 25/02/2020.

Les parcelles sont en zone UAc.

La zone UA correspond au centre de la commune. Le secteur UAc vise plus spécifiquement le centre-ville en renouvellement urbain.

6.2. Date de référence et règles applicables

/

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION

7.1 Principes

CALCUL DE LA VALEUR DE CESSION DE L'USUFRUIT :

Méthodologie :

L'usufruit est « le droit de jouir des choses dont un autre à la propriété, comme le propriétaire lui-même, mais à la charge d'en conserver la substance ».

C'est l'addition de 2 des 3 composantes du droit de propriété que sont l'usus et le fructus, l'abusus restant la propriété du nu-propiétaire. Il s'agit d'un droit réel d'une durée limitée, soit viagère lorsqu'il repose sur la vie d'une personne, soit déterminée lorsqu'il a été concédé pour une durée fixe, conférant à son titulaire la jouissance d'un bien propriété sans pouvoir en altérer la substance.

L'usufruitier a le droit de percevoir les revenus du bien pendant la durée de l'usufruit.

L'évaluation peut s'envisager selon 2 méthodes : fiscale et économique.

LA VALEUR FISCALE DE L'USUFRUIT : ARTICLE 669 DU CGI :

Depuis le 1er janvier 2004, l'article 669 du CGI a mis en vigueur un nouveau barème qui tient compte des tables de mortalité récentes, dans le cas de la vente d'un usufruit viager. L'article 669 II dispose : « L'usufruit constitué pour une durée fixe est estimé à 25 % de la valeur de la propriété

Accusé de réception en préfecture
094-219400223-20240930-DEL-24-099-DE
Date de télétransmission : 30/09/2024
Date de réception préfecture : 30/09/2024

entière pour chaque période de 10 ans de la durée de l'usufruit, sans fraction et sans regard à l'âge de l'usufruitier ».

Cette méthode n'est pas retenue en l'espèce, car il s'agit d'une méthode fiscale permettant de calculer une base d'imposition. C'est la méthode du cash-flow actualisé qui est retenue

MÉTHODE ÉCONOMIQUE DITE DU CASH-FLOW ACTUALISÉ :

La commune envisage d'acquérir l'usufruit temporaire auprès de l'EPFIF de plusieurs lots. L'usufruit sera acquis pour une durée de 2 ans.

Les revenus nets de charges (Loyers HC/HT déduction faite des taxes et charges non récupérables) sont actualisés pour former la valeur de l'usufruit.

7.2 Déclinaison

Sans

8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR : MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

8.1.1.Sources et critères de recherche – Termes de référence

- La durée de l'usufruit est de 2 ans.

- Le montant des loyers est de 71 635,89 € après la prise en compte de l'abattement de 2 %, il est retenu une valeur de 70 203 € par an.

- Le taux d'inflation :

Il est retenu un taux d'inflation pour l'actualisation des charges de 2,3 % (taux juillet 2024).

- Les taux d'indexation des loyers :

Pour l'évaluation de l'usufruit, il est considéré que l'usufruitier actualisera les loyers annuellement par l'IRL. La moyenne de l'évolution de l'IRL sur les quatre derniers trimestres est de 1 %. Les loyers seront actualisés à 1 %.

(T 2 2024 : 145,17 , T 1 2024 : 143,46 , T 4 2023 : 142,06 , T 3 2023 141,03, T 2 2023 : 140,59 soit un écart de 1 % en moyenne)

- Taux d'actualisation :

Le taux OAT (obligation assimilable du trésor) à 5 ans a été calculé au vu des variations constatées sur plusieurs années. Il a été retenu un taux de 2,60 %.

- Pour la Prime de secteur immobilier (ou prime d'illiquidité) :

Elle mesure la non liquidité du placement, entre 0,2 et 0,5 %

La prime d'illiquidité est estimée à 0,50 %, car s'agissant de locaux commerciaux dans un centre commercial, qui périclité la durée entre leur mise en vente et leur cession effective risque d'être longue.

Pour la prime de risque liée à l'immeuble :

Elle mesure le risque soit l'appréciation de la valeur en fin de bail, la défaillance du preneur, l'appréciation qualitative, technique et physique de l'immeuble.

Le risque pris par le bailleur est faible. Un taux de 0,20 % sera retenu.

Taux d'actualisation	
1) Méthode classique	
Taux OAT 5 ans	2,60%
Majoration pour adaptation durée	0,10%
Prime "illiquidité"	0,50%
Prime risque	0,20%
Taux actualisation (classique)	3,40%

Accusé de réception en préfecture
 094-219400223-20240930-DEL-24-099-DE
 Date de télétransmission : 30/09/2024
 Date de réception préfecture : 30/09/2024

Le taux appliqué pour le montant des frais de gestion dans les immeubles varie de 6 à 10 % selon une étude de Inéum Consulting (et de 2 à 4 % en cas de locataire unique). En l'espèce il a été retenu 10 %.

En ce qui concerne le montant de l'entretien et de la maintenance. Il a été choisi d'appliquer un taux de 6 % de la valeur locative pour tenir compte des travaux pour un bâtiment ancien pendant la période de l'usufruit.

8.1.2. Autres sources

L'usufruit de ces lots a déjà été estimé en 2022 pour une période de 2 ans. Il avait alors été retenu une valeur de 121 122 € sur la base d'un taux d'actualisation de 2,80 %.

8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues

Durée usufruit (ans)	2	loyer conventionnel
VL annuelle N	70 203 €	impayé et vacancier
Taux inflation	2,33%	indexation TF
Taux indexation VL	1,00%	indexation Loyer
Taux actualisation	3,40%	peut être
Liste des frais à la charge de l'usufruitier et non mis à charge normalement d'un locataire		
Taxe Foncière	0 €	
Montant frais de gestion (en % VL).	10,00%	
Montant entretien et maintenance (en % VL)	6,00%	
ESTIMATION DE L'USUFRUIT	119 987 €	
sur les bases suivantes de flux de trésorerie cumulée		
Valeur brute locative	141 108 €	
Valeur nette locative	126 151 €	
Soit des frais usufruit en % de la VL	10,60%	

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 de l'usufruit est arbitrée à 119 987 € arrondis à 120 000 €, avec une marge d'appréciation de 10 %.

Les collectivités locales et leurs établissements publics peuvent vendre à un prix plus élevé / acquérir à un prix plus bas. Ils ont toutefois la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision motivée pour vendre à un prix plus bas / acquérir à un prix plus élevé.

La valeur vénale est exprimée hors taxe, hors droits et hors frais d'agence éventuellement applicables sauf si ces derniers sont à la charge du vendeur.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 12 mois.

11 - OBSERVATIONS

L'estimation est réalisée sur la base des éléments en possession du service à la date du présent rapport.

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.

Une nouvelle consultation du service du Domaine 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 les conditions du projet étaient appelées à changer.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

Visa responsable de brigade Roland BOYER Pour le Directeur de la DNID et par délégation



Elodie DURAND

Inspectrice des Finances publiques

Accusé de réception en préfecture
094-219400223-20240930-DEL-24-099-DE
Date de télétransmission : 30/09/2024
Date de réception préfecture : 30/09/2024

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.