

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

Pôle d'Evaluation Domaniale

7 rue Hector Berlioz

93009 BOBIGNY CEDEX

Téléphone : 01 88 50 93 74

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

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Fadoua LAOUANI

Téléphone : 01 88 50 93 73 ou 06 29 68 95 87

Courriel : fadoua.laouani@dgfip.finances.gouv.fr

Réf. DS : 14971379

Réf. OSE : 2023-93027-87528

Le **12 DEC. 2023**

Le Directeur départemental des
Finances publiques

à

A COMMUNE DE LA COURNEUVE

*A L'ATTENTION DE MME EMMANUELLE
POUCHARD*

AVIS DU DOMAINE ESTIMATION SOMMAIRE ET GLOBALE

Commune :	Immeuble de bureaux
Adresse de l'opération :	15 Rue de Saint-Denis - 93120 La Courneuve
Dépense prévisionnelle :	4 201 000 € HT dont indemnités de emploi et marge pour aléas (des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

Il est rappelé que les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent sur délibération motivée s'écarter de cette valeur.

1 – SERVICE CONSULTANT

Commune de la Courneuve

Affaire suivie par : POUCHARD Emmanuelle

Directrice du développement urbain et du logement

emmanuelle.pouchard@lacourneuve.fr

Tel : 06 26 28 00 47

2 – DATE

Consultation : 13/11/2023

Visite sommaire du périmètre : Sans visite

Dossier en état : 13/11/2023

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

3.1. Nature de l'opération

Acquisition par expropriation d'un immeuble de bureaux

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire

3.3. Projet et prix envisagé

Procédure d'expropriation simplifiée par la Ville de La Courneuve dans le cadre d'une procédure d'état d'abandon manifeste.

Remarques du consultant:

La SCI TAAGID SHENON, propriétaire de la plupart des lots au sein de l'immeuble de bureaux, a une dette fiscale qui s'élève à la somme de 4 728 947,00 € (la dette totale serait de 10 000 000 d'euros) et est placée en procédure de liquidation judiciaire depuis décembre 2022, le jugement a eu lieu le 26 janvier 2023. Les lots de la SCI TAAGID SHENON ont déjà fait l'objet d'une évaluation par avis du PED en date du 20 mars 2023 suite à la réception d'une DIA reçue le 07/12/2022 et exercice du droit de préemption par l'établissement public foncier d'Ile de France le 21 mars 2023.

L'administrateur judiciaire a renoncé tacitement à la vente suite à notification de la décision. L'état d'abandon amène la ville à diligenter une procédure d'abandon manifeste, toujours en cours, pour déclencher la procédure d'expropriation simplifiée. Dans ce cadre, la ville de La Courneuve a déjà constaté par un procès-verbal définitif cet état d'abandon manifeste de l'immeuble (PV du 14/12/2022). Il convient désormais au conseil municipal de délibérer pour déclarer la parcelle en état d'abandon manifeste et d'en poursuivre l'expropriation simplifiée (sans enquête publique).

A ce titre, une évaluation sommaire de son coût (valeur vénale avec le emploi) est nécessaire :

Par conséquent, la présente évaluation est une mise à jour de la précédente évaluation (OSE n° 2023-93027-08921), tenant compte des nouveaux éléments apportés par le consultant à savoir :

- la prise en compte de l'étage n°9 ainsi que ses emplacements parking, propriétés de M. David GOZLAN, pour une évaluation intégrale du bâtiment ;

- l'évaluation des indemnités de remploi à destination des expropriés.

4 – DESCRIPTION SOMMAIRE DES IMMEUBLES COMPRIS DANS LE PÉRIMÈTRE DE L'OPÉRATION

4.1. Situation générale

La ville de La Courneuve est située dans la banlieue nord de Paris et est bien desservie par les axes de communication (autoroute A1, A86) et les transports en commun (RER B, métro ligne 7 et tramway).

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



La tour Entrepose est située à environ 6 min à pied du tramway 1 arrêt « Cosmonautes ».

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
LA COURNEUVE	AD-64	1 rue de Saint Denis	31 167 m²	Immeuble



4.4. Descriptif

La tour Entrepose a été édiflée en 1972 pour la société d'échafaudage Entrepose qui y installe son siège social. En 1982, la société Entrepose fusionne avec GTM (Grands Travaux de Marseille); puis l'immeuble est acquis par le groupe Vinci en 2000. L'immeuble appartient depuis 2004 à la SCI TAAGID en quasi-totalité, à l'exception du 9^e étage propriété de M. Gozlan.

Il s'agit d'une tour de bureaux de 22 étages totalement désaffectée et à l'abandon depuis plus de 10 ans. D'importants travaux de réhabilitation sont à prévoir en vue de sa réhabilitation. L'emprise au sol du bâtiment est d'environ 700m².

Selon les informations transmises par le consultant, la surface utile disponible dans la tour est estimée à environ 12 000 m². Les plateaux des étages courants (R+1 à R+18) sont très petits : environ 550 m², avec une trame 7,5 m x 27,6 m. Les plateaux des étages supérieurs (R+19 à R+21) font 327 m².

Les lots à évaluer d'après le consultant sont les lots 24 à 32, les lots 2323 et 2324, les lots 34 à 39 à 141 à 398.

4.5. Surfaces du bâti

Selon données du consultant : 12 000 m² SU dont :

- 11 450 m² appartenant à la SCI TAAGID SHENON
- 550 m² appartenant à Monsieur David GOZLAN, soit l'intégralité de l'étage n°9

5 – URBANISME – RÉSEAUX

Urbanisme :

Au PLUi Plaine commune approuvé le 29/03/2022, le bien est situé en zone UP.

La zone UP correspond aux espaces identifiés comme secteurs de projet, sur lesquels une recomposition urbaine est programmée à plus ou moins long terme, et nécessitant des règles particulières. L'objectif poursuivi est de permettre la mise en œuvre des projets de développement et d'assurer leur qualité urbaine, paysagère et environnementale.

6 – DATE DE RÉFÉRENCE

En l'état de la procédure, la date de référence est fixée au 18/09/2023 en application des dispositions suivantes : il s'agit de la dernière modification du PLUi.

7 – DÉTERMINATION DE LA MÉTHODE D'ÉVALUATION

La présente évaluation sommaire et globale intervient dans le cadre de la procédure de déclaration d'utilité publique engagée par le consultant.

Les emprises à acquérir pour la réalisation de l'opération projetée devront être indemnisées à hauteur du préjudice direct, matériel et certain subi par les actuels propriétaires. Pour calculer l'indemnité principale, qui correspond à leur valeur vénale, il est fait application de la méthode d'évaluation par comparaison avec les prix relevés sur le marché immobilier local, pour des cessions récentes de biens présentant des caractéristiques similaires.

À ce stade de la procédure, les biens n'ont pas fait l'objet d'une visite approfondie et le service n'est pas en possession de l'ensemble des informations nécessaires à l'évaluation détaillée de chaque emprise.

8 – ESTIMATION PRÉVISIONNELLE DE LA DÉPENSE

Compte tenu des caractéristiques des biens, de la réglementation d'urbanisme applicable, du marché immobilier local ainsi que des décisions jurisprudentielles récentes, les emprises, regroupées par types de biens en fonction de leur zonage au PLU, ont été valorisées comme suit :

- Une valeur unitaire de 2 000 €/m² a été retenue soit une valeur estimée de l'immeuble de bureaux présumé en bon état, soit : $2000\text{€} \times 12\,000\text{ m}^2 = \underline{24\,000\,000\text{ €}}$

- Prenant en considération l'importance des travaux à entreprendre sur cet immeuble qui nécessite une réhabilitation complète, le coût des travaux communiqué par le consultant sera défalqué de la valeur estimée d'un immeuble présumé en bon état soit 20 543 826,21 € HT. Ainsi :

$24\,000\,000\text{ €} - 20\,543\,826,21\text{ €} = 3\,456\,173,79\text{ €}$ arrondis à **3 500 000 €**

Dès lors, la dépense globale pour l'acquisition des emprises foncières de l'opération décrite par le consultant, peut être établie comme suit :

Indemnités principales estimées à :	3 500 000 €
Les indemnités principales correspondent à la valeur vénale des biens.	
Indemnités accessoires (*) et aléas divers estimés à (**):	701 000 €
DÉPENSE TOTALE ESTIMÉE À	4 201 000 €

(*) Les indemnités accessoires, calculée forfaitairement au stade de l'évaluation globale et sommaire, comprennent notamment :

– les indemnités de emploi, dues en cas d'acquisition après Déclaration d'Utilité Publique, arbitrées forfaitairement à 351 000 €,

– les indemnités d'éviction, qui pourraient être dues aux exploitants, arbitrées forfaitairement à 0 €,

(**) une majoration pour aléas divers a été calculée forfaitairement à 10 % soit 350 000€.

9 – DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 12 mois.

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 la modification de ces dernières.

10 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation 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.

11 – COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

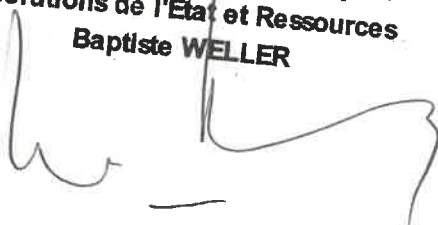
Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

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'administrateur des Finances publiques
Adjoint à la responsable du pôle
Opérations de l'État et Ressources
Baptiste WELLER**



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.