

DIRECTION DÉPARTEMENTALE
DES FINANCES PUBLIQUES DU VAL D'OISE
5 AVENUE BERNARD HIRSCH
95010 CERGY-PONTOISE



**Direction départementale
des Finances publiques du Val-d'Oise**
Pôle Gestion Publique
Division des missions domaniales
5 avenue Bernard Hirsch
CS 20104
95010 Cergy-Pontoise
Téléphone : 01-34-41-10-70
Mél. : ddfip95.pgp.domaine@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Marie-Annick Michoux
Téléphone : 01 34 41 10 70
Réf. : 2021-95572-73725

Vos Réf. : Dossier DS n° 6112864
AFFAIRE SUIVIE PAR : MADAME BÉATRICE ANISENSEL

A Cergy, le 02/02/2022

AVIS DU DOMAINE

Sollicité par Monsieur le Maire de Saint-Ouen-l'Aumône

1-Service consultant : Direction de l'Urbanisme, Aménagement Urbain et Habitat

2- Date de la demande d'avis :

Demande d'avis domanial déposée sur le site Démarches simplifiées le 4 octobre 2021 ; visite intervenue en accord avec vos services le 16 novembre 2021 ; compléments d'information apportés par messages électroniques, le dernier en date du 18 janvier 2022.

Affaire suivie par MADAME BÉATRICE ANISENSEL

3- Propriétaire : Commune de Saint-Ouen-L'aumône

4- Objet : Avis sur la valeur vénale d'un bien immobilier dans le cadre d'une vente en l'état futur d'achèvement.

5- Description sommaire de l'immeuble compris dans l'opération :

Saint-Ouen-l'Aumône : 2 rue Maurice Dampierre

Dans un ensemble immobilier dénommé «Maubuisson I», sis 2 à 12 rue Maurice Dampierre, cadastré section BK n° 35 pour 5 041 m², comprenant six bâtiments à usage principal d'habitation, avec commerces en rez-de-chaussée, édifiés en 1970,

Deux lots de volume à créer sur un espace couvert à usage de circulation piétonne sur la dalle basse du Grand Centre. Ces lots privatifs consisteront, après création, en 2 locaux à usage commercial bruts de béton d'une superficie communiquée de 64,10 m² et 61,60 m².

6- Situation locative : bien estimé en valeur libre de toute location et/ou occupation

7- Réglementation d'urbanisme :

Zone UC du Plan Local d'Urbanisme en vigueur.

8- Détermination de la valeur vénale actuelle :

En l'absence de communication des coûts de construction, les locaux sont estimés au regard des valeurs de marché généralement constatées dans le département pour des coques brutes de béton en pied d'immeuble vendues en l'état futur d'achèvement (VEFA), soit :

- $64,10 \text{ m}^2 \times 1\,800 \text{ €} = 115\,380 \text{ €}$

- $61,60 \text{ m}^2 \times 1\,800 \text{ €} = 110\,880 \text{ €}$

Total = **226 260 €**

9- Condition et durée de validité de l'avis :

L'évaluation contenue dans le présent avis n'intègre pas les coûts éventuels de mise en conformité avec les législations sur l'amiante, le plomb, les insectes xylophages ou les terrains pollués.

L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur vénale actuelle. Une nouvelle consultation du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans un délai d'un an ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, voire les conditions du projet étaient appelées à changer.

Pour la directrice départementale des finances publiques,
L'inspectrice des finances publiques,



Marie-Annick Michoux