

**Direction Départementale
des Finances Publiques du Val-d'Oise**

Pôle des opérations de production
Division des missions domaniales
5 avenue Bernard Hirsch
CS 20104
95010 Cergy-Pontoise
Téléphone : 01-34-41-10-70
Mél.: ddftp95.pgp.domaine@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Marie-Annick Michoux
Téléphone : 01 34 41 10 70
Mél. : marie-annick.michoux@dgfip.finances.gouv.fr

Réf DS : 15010853
Réf OSE : 2023-95572-88350



Cergy, le 20/11/2023

Le Directeur départemental des Finances
publiques du Val d'Oise

à

Monsieur le Maire
de Saint-Ouen-l'Aumône

LETTRÉ – AVIS DU DOMAINE

Objet : Demande de renouvellement de l'avis du domaine n° 2021-95572-73037 du 2 février 2022.

Affaire suivie par : Madame Béatrice ANISENSEL, responsable Pôle Patrimoine Foncier, Direction Urbanisme et Aménagement.

Vous avez déposé le 15 novembre 2023, dans l'application Démarches simplifiées, une demande d'avis du domaine concernant un bien immobilier sis à Saint-Ouen-l'Aumône au 2 rue Maurice Dampierre, dans le cadre d'un projet de Cession.

Il s'agit, 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, de :

En rez-de-chaussée du bâtiment T1, le lot n° 5105 (195 / 25 000èmes) correspond à un local commercial, anciennement à usage d'agence bancaire, d'une surface communiquée de 137,55 m².

Confort : eau, électricité, tout à l'égout, chauffage central collectif.

État d'entretien : Médiocre.

Le précédent avis du domaine en date du 2 février 2022 a établi la valeur vénale du bien, compte-tenu de son état d'entretien, pour une partie du local de 77,60 m² à 120 000 €, soit une valeur vénale unitaire de 1 546 € (arrondi).

Vous souhaitez l'actualisation de l'avis du domaine du 2 février 2022, la transaction n'ayant pas pu être réalisée dans le délai de validité d'un an et le local étant cédé en totalité.

J'ai l'honneur de vous confirmer que s'agissant de l'aboutissement d'une transaction, la valeur vénale unitaire peut être reconduite à hauteur de **1 546 €/m²**, soit pour 137,55 m² une valeur vénale de **212 652 €**. Elle est exprimée hors taxe et hors droits. Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 191 386 € (arrondi).

La cession portant sur des lots de copropriété, il devra être fait application de la loi Carrez pour la superficie de la partie privative des lots ou partie de lots vendus. La surface figurant dans le présent avis n'est mentionnée qu'à titre indicatif.

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.

Cette évaluation correspond à la valeur vénale actuelle. une nouvelle consultation du domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans un délai de **six mois** ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, voire les conditions du projet étaient appelées à changer.

Pour le Directeur départemental des Finances publiques,
L'inspectrice des Finances publiques



Marie-Annick Michoux