



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**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 : 12731412  
Réf OSE : 2023-95572-88346

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

095-219505724-20231129-01-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 13/12/2023

Affichage : 13/12/2023

FINANCES PUBLIQUES  
Pour l'autorité compétente par délégation, la  
Directrice Générale Adjointe aux Ressources  
Emilie SPIQUEL,



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° 2021-95572-73725 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 avenue du Général de Gaulle et rue Maurice Dampierre à Saint-Ouen-l'Aumône, 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 m<sup>2</sup>, comprenant six bâtiments à usage principal d'habitation, avec commerces en rez-de-chaussée édifiés en 1970, de :

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 m<sup>2</sup> et 61,60 m<sup>2</sup>.

Le précédent avis du domaine en date du 2 février 2022 a établi la valeur vénale du bien, en l'absence de communication des coûts de construction, 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), à :

64,10 m<sup>2</sup> x 1 800 € = 115 380€

61,60 m<sup>2</sup> x 1 800 € = 110 880 €

Total = 226 260 €

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 la superficie totale des futurs lots devant s'élever à 132 m<sup>2</sup>.

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 1800 €/m<sup>2</sup> soit pour 132 m<sup>2</sup> une valeur vénale de **237 600 €**. 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 213 840 €.

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