

Paris, le 07/02/2022

**Direction régionale des Finances publiques  
d'Île-de-France et de Paris**  
Pôle Gestion publique État  
Service local du Domaine de Paris  
16, rue Notre Dame des Victoires  
75081 Paris Cedex 02  
Mél. : drfip75.pole-evaluation@dgifp.finances.gouv.fr

Le Service local du Domaine de Paris

à

VILLE DE PARIS

Affaire suivie par : Gwelle CHEMINEL  
gwelle.cheminel@dgifp.finances.gouv.fr  
Téléphone : 01 44 50 78 98  
Réf. : 2022-75113- 09454

## AVIS DU DOMAINE

**Désignation du bien : Logement et cave**

**Adresse du bien : 45 avenue de Choisy à Paris 13<sup>e</sup>.**

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

### 1 – SERVICE CONSULTANT

VILLE DE PARIS

AFFAIRE SUIVIE PAR : CEDRIC MOORE

### 2 – DATE

Date de consultation : 04/02/2022

Date de réception : 04/02/2022

Date du dossier en état : 04/02/2022

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

La ville de Paris a saisi le Service local du Domaine de Paris pour avis sur la valeur vénale d'un bien immobilier dans le cadre d'une vente à un bailleur social, AXIMO.

La vente du bien porte sur un montant négocié de 82 650 € soit 3 000 €/m<sup>2</sup> et de 300 € pour la cave.

### 4 – DESCRIPTION DU BIEN

Lot 12 : un appartement de 28 m<sup>2</sup> et une cave.

### 5 – SITUATION JURIDIQUE

Situation locative : vacant

### 6 – URBANISME - RÉSEAUX

Zone Urbaine générale

## 7 – DATE DE RÉFÉRENCE

PLU applicable au 27 août 2016.

## 8 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

Après étude de marché et compte tenu du coût des travaux, des possibilités d'emprunt auprès de la CDC, des subventions pouvant être accordées au bailleur social et compte tenu de la nature sociale de l'opération, les prix de vente de 82 650 € soit 3 000 €/m<sup>2</sup> pour l'appartement et de 300 € pour la cave peuvent être acceptés.

En vue de l'application de l'article L 302-7 du code de la construction et de l'habitation, la valeur vénale de marché des biens concernés est estimée selon le détail présenté dans le tableau ci-joint.

Art	Adresse	Références cadastrales	Numéro de lot	Nbre lots de copropriété	Usage actuel	Situation	Destination	Surface	Montant cession (€/m <sup>2</sup> )	Montant cession (€)	Valeur vénale de marché (€/m <sup>2</sup> )	Valeur vénale de marché (€)	Décote (€)
4	7 rue Saint-Merri	AF n° 58	2	1	Logement	Vacant	Logement	60	3400	204 000		540000	336 000
11	38-40 rue Popincourt	BK n° 1	51	1	Logement	Occupé	Logement	60	3000	180 000	-	408000	228 000
			78	1	Logement	Occupé	Logement				-		
13	45 avenue de Choisy	DT n° 43	12	1	Logement	Vacant	Logement	28	3000	82 650	-	185000	102 350
					Cave	Vacant	Cave			300		6000	5 700
17	66 rue de Saussure	Cl n° 47	101	1	Logement	Vacant	Commerce	29	2500	317 500		906000	588 500
			102 et 103	2	Logement	Vacant	Commerce	31					
			106 et 107	2	Logement	Vacant	Logement	32					
			116	1	Logement	Vacant	Logement	32					
			3	1	Débarras	Vacant	Débarras	3					
TOTAL				11			275		784 450		2 045 000	1 260 550	

## 9 – DURÉE DE VALIDITÉ

Le présent avis est valable pour la durée de 12 mois.

## 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.

Une nouvelle consultation du Pôle d'Évaluation Domaniale 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.

Pour le Directeur régional des Finances publiques et par délégation,

L'évaluateur



Gwelle CHEMINEL  
Inspecteur des Finances Publiques