



VILLE DE BOULOGNE~BILLANCOURT

N° 5

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Objet mis en délibération : 3-5, rue des Quatre Cheminées - Cession des locaux à la Caisse Autonome de Retraite des Anciens Combattants (CARAC).

CONSEIL MUNICIPAL DU 2 FÉVRIER 2023

Le jeudi 2 février 2023 à 18h00, les membres du Conseil Municipal de la ville de Boulogne-Billancourt se sont réunis dans la Salle du Conseil, sous la présidence de M. Pierre-Christophe BAGUET, Maire, pour la séance à laquelle ils ont été convoqués par le Maire individuellement et par écrit le 27 janvier 2023.

ETAIENT PRESENTS : 49

Monsieur Pierre-Christophe BAGUET, Mme Marie-Laure GODIN, Monsieur Pascal LOUAP, Madame Jeanne DEFRANOUX, Monsieur Michel AMAR, Madame Béatrice BELLIARD, Madame Sandy VETILLART, Monsieur Philippe TELLINI, Madame Isaure DE BEAUVAL, Monsieur Pierre DENIZIOT, Madame Elisabeth DE MAISTRE, Monsieur Jean-Claude MARQUEZ, Madame Emmanuelle CORNET-RICQUEBOURG, Monsieur Claude ROCHER, Madame Armelle GENDARME, Madame Stéphanie MOLTON, Monsieur Alain MATHIOUDAKIS, Madame Blandine DE JOUSSINEAU, Monsieur Thomas CLEMENT, Madame Marie-Josée ROUZIC-RIBES, Monsieur Olivier CARAGE, Monsieur André DE BUSSY, Monsieur Maurice GILLE, Monsieur Sidi DAHMANI, Monsieur Vittorio BACCHETTA, Madame Joumana SELFANI, Monsieur Nicolas MARGUERAT, Monsieur Sébastien POIDATZ, Madame Dorine BOURNETON, Madame Marie-Laure FOUASSIER, Madame Cathy VEILLET, Madame Charlotte LUKSENBERG, Monsieur Philippe MARAVAL, Madame Marie THOMAS, Madame Laurence DICKO, Madame Christine LAVARDE-BOEDA, Monsieur Guillaume BAZIN, Monsieur Yann-Maël LARHER, Madame Constance PELAPRAT, Monsieur Hilaire MULTON, Monsieur Denys ALAPETITE, Madame Clémence MAZEAUD, Monsieur Antoine DE JERPHANION, Monsieur Evangelos VATZIAS, Madame Baï-Audrey ACHIDI, Madame Judith SHAN, Monsieur Bertrand RUTILY, Monsieur Rémi LESCOEUR, Madame Pauline RAPILLY-FERNIOT.

EXCUSES REPRESENTE(S) : 6

Monsieur Bertrand-Pierre GALEY qui a donné pouvoir à Mme Emmanuelle CORNET-RICQUEBOURG, Monsieur Emmanuel BAVIERE qui a donné pouvoir à M. Jean-Claude MARQUEZ, Madame Emmanuelle BONNEHON qui a donné pouvoir à M. Alain MATHIOUDAKIS, Monsieur Bertrand AUCLAIR qui a donné pouvoir à Mme Armelle GENDARME, Madame Agathe RINAUDO qui a donné pouvoir à M. Yann-Maël LARHER, Madame Marie-Noëlle CHAROY qui a donné pouvoir à M. Pascal LOUAP.

Monsieur Yann-Maël LARHER a été désigné(e) en qualité de secrétaire de séance.

Mme Marie-Laure GODIN, Maire-adjoint, rapporteur.

« Mes chers collègues,

La Ville a acquis, par un acte en date du 15 février 1991, un bien immobilier situé 3-5, rue des Quatre Cheminées dans un immeuble de bureau en copropriété, cadastré section AV n° 128.

Ce bien constituant les lots 1, 85 et 86 de la copropriété, consiste en des locaux d'activités tertiaires d'une surface de 157,99 m², et en deux emplacements de stationnement double au deuxième sous-sol du bâtiment.

Le reste de l'immeuble est la propriété de la Caisse Autonome de Retraite des Anciens Combattants (CARAC) dont le siège social est 159, avenue Achille Peretti à Neuilly-sur-Seine (92200).

Cette dernière est intéressée par la maîtrise foncière de la totalité de l'immeuble qu'elle entend réhabiliter et pour lequel elle a obtenu la délivrance d'un permis de construire le 28 novembre 2022. Dans ce cadre, elle a formulé, par un courrier en date du 8 décembre 2022, par l'intermédiaire de la société de gestion Aream, sise 153, rue du Faubourg Saint Honoré à Paris (75008), une offre d'achat du bien pour un montant de 1.250.000 € hors droits.

Les locaux correspondants n'ayant pas vocation à être conservés par la Ville, il vous est proposé de les céder à la CARAC à ces conditions financières avantageuses.

En effet, les services de l'évaluation domaniale dans leur avis du 15 décembre 2022, ont estimé la valeur vénale du bien à 1.050.000 €, soit de 200.000 € inférieure à l'offre d'achat.

Dans ces conditions, il vous est proposé d'autoriser le Maire à signer tous les actes afférents à cette cession. »

LE CONSEIL,

Vu le code général des collectivités territoriales, notamment les articles L2122-21, L2241-1,

Vu le Code général de la propriété des personnes publiques et notamment l'article R3221-6,

Vu l'avis de la Direction de l'Immobilier de l'État du 15 décembre 2022 ci-annexé,

Vu le courrier de la société Aream du 8 décembre 2022, portant offre d'achat par la Caisse Autonome de Retraite des Anciens Combattants (CARAC), des lots 1, 85 et 86 de l'immeuble situé 3-5, rue des Quatre Cheminées, ci-annexé,

Vu le courrier de la société Aream du 16 janvier 2023, confirmant l'offre d'achat par la Caisse Autonome de Retraite des Anciens Combattants (CARAC), des lots 1, 85 et 86 de l'immeuble situé 3-5, rue des Quatre Cheminées, ci-annexé,

Vu l'avis de la Commission des Finances et des Affaires Economiques du 30 janvier 2023,

Sur l'exposé qui précède.

DÉLIBÈRE

Article 1 : La cession des locaux constituant les lots 1, 85 et 86 de l'immeuble situé 3-5, rue des Quatre Cheminées sur la parcelle cadastrée section AV n° 128, pour un montant de 1.250.000 € hors droits, au profit de la Caisse Autonome de Retraite des Anciens Combattants (CARAC) par l'intermédiaire de la société de gestion Aream, est approuvée.

Article 2 : Les frais d'actes seront à la charge de l'acquéreur.

Article 3 : Le Maire ou son représentant est autorisé à signer tous les actes afférents.

Adopté à l'unanimité

Pour : 55

Et ont les membres présents, signé au registre après lecture.

Transmis en préfecture le 8 février 2023
N° 092-219200128-20230202-136277-DE-1-1

Pour copie conforme,
le Maire,



**Direction Départementale des Finances Publiques
des Hauts-de-Seine**

Le 15/12/2022

Pôle d'évaluation domaniale

167-177 Avenue Joliot Curie
92013 NANTERRE CEDEX

Téléphone : 01 40 97 33 35
courriel : ddfip92.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

La Directrice Départementale des Finances
Publiques des Hauts-de-Seine

à

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Sylvain MUSEUR

Téléphone : 01 40 97 32 06
Courriel : sylvain.museur@dgfip.finances.gouv.fr

Commune de Boulogne-Billancourt

Réf. DS : 10681386

Réf. OSE : 2022-92012-88384

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

[La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site collectivites-locales.gouv.fr](http://collectivites-locales.gouv.fr)



Nature du bien : Locaux à usage de bureaux et deux emplacements de parkings doubles

Adresse du bien : 5 rue des 4 cheminées, 92100 Boulogne-Billancourt

Valeur : 1 050 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

Affaire suivie par : M. DEVEAU Ludovic (ludovic.deveau@mairie-boulogne-billancourt.fr) ;
Chef du service Gestion Immobilière

2 - DATES

de consultation :	25/11/2022
le cas échéant, de délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis :	
le cas échéant, de visite du bien :	01/12/2022
du dossier complet :	01/12/2022

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input type="checkbox"/>
Prise à bail :	<input type="checkbox"/>
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	<input type="checkbox"/>
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

3.3. Projet et prix envisagé

Projet de vente de gré à gré de lots de copropriété au seul autre copropriétaire d'un ensemble immobilier de bureaux.

¹ Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

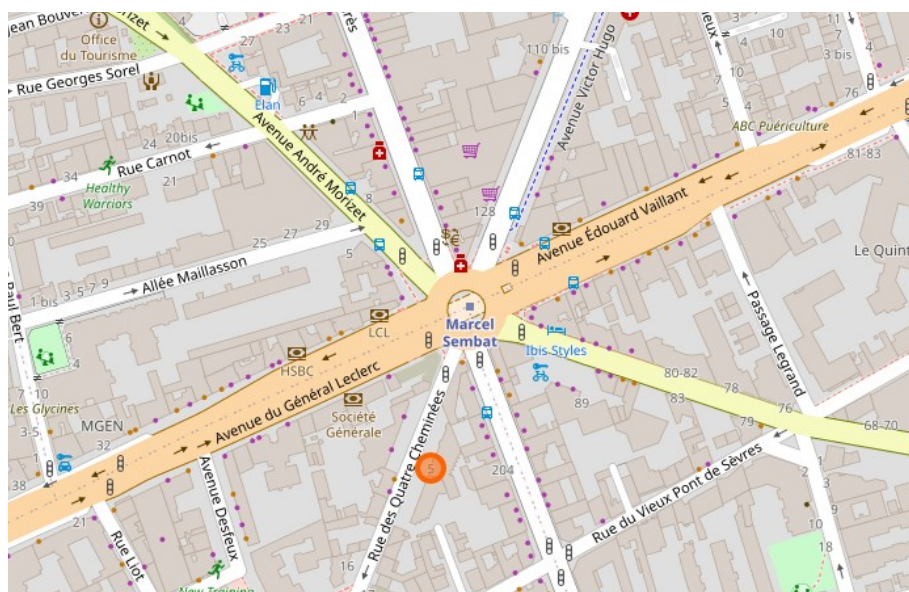
Boulogne-Billancourt est une commune des Hauts-de-Seine et de la métropole du Grand Paris en région Île-de-France. Elle est limitée au sud et à l'ouest par une boucle de la Seine, à l'est par le 16^e arrondissement de Paris et au nord par le bois de Boulogne.

Pôle économique majeur d'Île-de-France et « ville la plus diplômée de France », elle est la commune francilienne la plus peuplée après Paris avec plus de 120 000 habitants. En termes d'aménagement, la ville se caractérise par un tissu urbain très dense, mais dispose également de 33,44 ha d'espaces verts. Elle est également labellisée *Villes et Pays d'art et d'histoire* pour la valorisation de son patrimoine.

Boulogne-Billancourt est membre de l'Établissement public territorial Grand Paris Seine Ouest (GPSO), regroupant 8 communes, soit plus de 300 000 habitants.

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

Le bien est situé dans l'hypercentre de Boulogne-Billancourt, à un emplacement « prime » : à 1 min à pied de la place Marcel Sembat. Le site est très bien desservi par les transports en commun, notamment via la station de métro Marcel Sembat (ligne 9), à 2 min à pied ainsi que par de nombreuses lignes de bus. En voiture, la rue des 4 cheminées dessert l'avenue du Général Leclerc, axe majeur de la ville. Nombreux commerces, quatre écoles primaires, trois collèges et trois lycées sont situés à proximité et de services de santé sont également présents aux alentours.

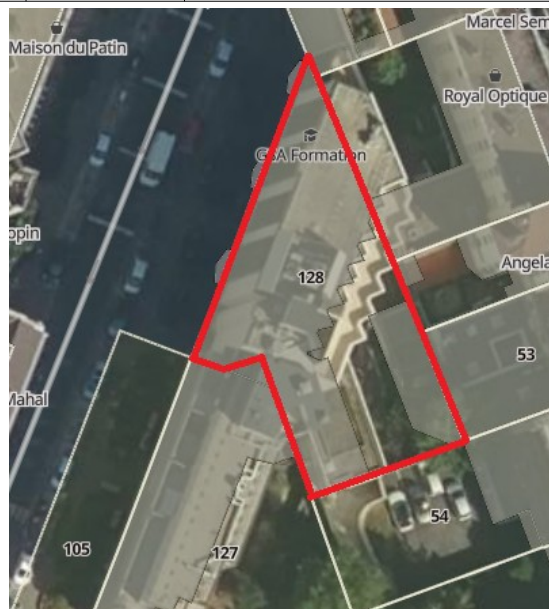
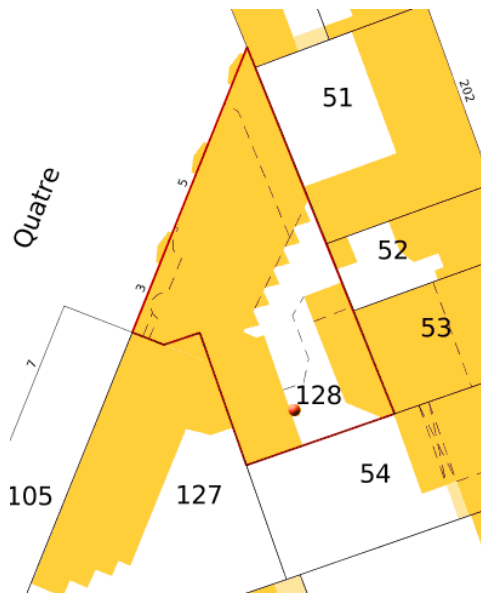


Carte de l'hypercentre de Boulogne avec la situation du bien (en orange).

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse	Superficie	Nature réelle
Boulogne-Billancourt	AV 128	3-5 rue des 4 cheminées	634 m ²	Immeuble à usage de logements



4.4. Descriptif

Le bien est situé au sein d'un ensemble immobilier situé au 3-5 rue des 4 cheminées. Bâti de 1990 élevé sur sous-sol. Façade extérieure sur rue en pierre sans fenêtre.

En rez-de-chaussée

Une entrée indépendante avec couloir et tableau électrique. Le couloir débouche sur une salle d'attente, un espace sanitaire et un bureau-accueil avec serveur informatique. Quatre autres bureaux en retrait dont un avec réserve. Une issue de secours menant aux parties communes. Un escalier permettant l'accès à l'étage.

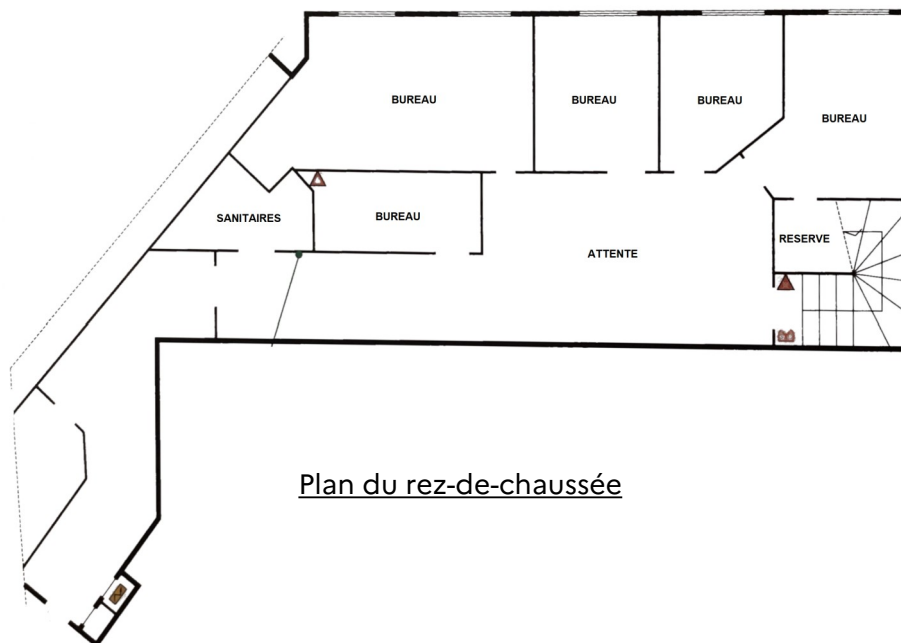
À l'étage

Un couloir desservant trois bureaux dont un avec un dégât des eaux (eau stagnante au sol) et une salle de réunion. Au fond, une cuisine, avec carrelage, évier inox, deux plaques de cuisson électriques. Un espace sanitaire double.

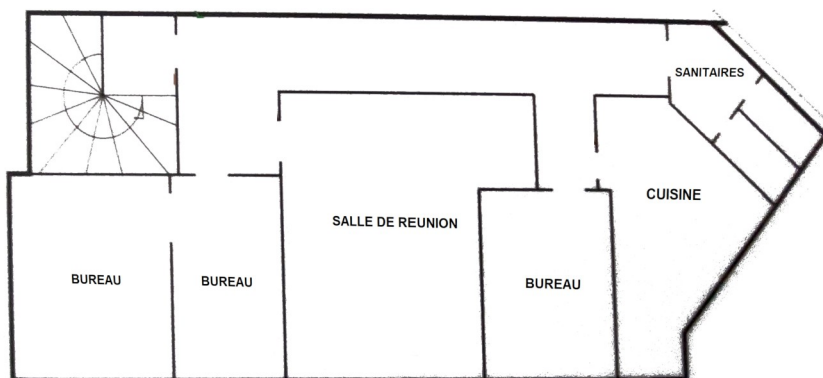
À noter que lors de la visite, le bien était encombré par les affaires de l'ancien occupant (documents, photocopieur, mobilier...). Les murs comportent de nombreuses saignées, sûrement dues à des sondages. Carrelage au sol et revêtement plastique. Chauffage électrique avec radiateurs individuels dans chaque bureau. Faux plafond, éclairage néons, fenêtres double vitrage montants aluminium. Absence d'ascenseur (étage non PMR).

État général : usagé, dégradé.

Deux emplacements de parkings incluant deux emplacements commandés au sous-sol (non visités).



Plan du rez-de-chaussée



Plan du 1^{er} étage

Pièces fournies par le consultant :

- DPE daté du 13/07/2015
- Photographies des parkings en sous-sol ;
- Plans.

4.5. Surfaces du bâti

Surface privative : 157,99 m² Loi Carrez d'après le DPE

Lots de copropriété : n°1 (bureaux) et n°85 et n°86 (parkings)

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriétaire du bien

Commune de Boulogne-Billancourt.

5.2. Conditions d'occupation

Le bien est estimé libre d'occupation.

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

Document d'urbanisme en vigueur : PLU approuvé par délibération du Conseil territorial de l'Établissement Public Territorial Grand Paris Seine Ouest (EPT GPSO) du 19 décembre 2018. Dernière modification du PLU approuvée par délibération du Conseil territorial de l'EPT GPSO du 31 août 2022.

Situation au plan d'aménagement : Zone UAa, autour du boulevard Jean Jaurès.



6.2. Date de référence et règles applicables

Sans objet.

7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

La **valeur vénale** correspond au prix le plus probable auquel pourrait se vendre ou s'acheter, à l'amiable, un bien ou un droit immobilier donné, dans un lieu et à un moment déterminés, compte tenu des conditions du marché.

La valeur vénale est déterminée par la **méthode par comparaison** consistant à fixer la valeur vénale ou locative à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local. Au cas particulier, cette méthode est utilisée car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

La **méthode par capitalisation du revenu brut** consiste à appliquer au revenu de l'immeuble productif de revenus, un coefficient de capitalisation tiré de l'observation du marché des immeubles loués. Au cas particulier, l'immeuble a vocation à être loué, et sa valeur dépend du revenu qu'il pourra générer.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

8.1.1. Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

Transactions de locaux commerciaux – Boulogne-Billancourt						
#	Date mutation	Adresse	Surface (m ²)	Prix (€)	Ratio (€/m ²)	Observations
1	08/03/2021	57 route de la Reine	108	750 000	6 944	Quartier centre-ville RDC : local à usage de bureaux, WC, garage-remise, 1 ^{er} étage : 4 bureaux, WC, débarras, avec cave
2	29/06/2021	21 rue de la belle feuille	101,4	900 000	8 876	Quartier centre-ville En RDC : accueil, trois bureaux, réserve, deux dégagements, Cuisine, WC-toilettes et terrasse + 3 parkings + 2 caves
3	27/07/2021	49 Rue Fernand Pelloutier	224,64	2 200 000	9 793	Quartier Silly-Gallieni En RDC : WC, garage, plateau, salle de réunion, 1 ^{er} étage : 5 bureaux +dégagement
4	17/09/2021	6 rue Jules Simon	158,90	1 165 000	7 332	Quartier Prince-Marmottan En RDC : cinq bureaux, cuisine, toilettes, deux débarras, deux WC, placard
5	30/09/2021	13 Rue Beranger	118,43	950 000	8 022	Quartier Silly-Gallieni Entrée/ circulation, six bureaux, WC et cuisine + Parking + cave
6	08/04/2022	23-29 Rue de la Belle Feuille	490,05	1 634 000	3 334	Quartier centre-ville Locaux de bureaux avec garage
7	09/05/2022	35-37 rue Marcel Dassault	143,20	1 040 000	7 263	Quartier République- Point-du-Jour Au RDC, local à usage de bureaux avec terrasse-jardin + cave + parking
8	15/09/2022	28 rue Solferino	401,07	2 350 000	5 859	Quartier Rives de Seine Ensemble de bureaux avec terrasse-jardin + 9 Parkings en sous-sol
				Moyenne	7 178	
				Médiane	7 297	

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

Aucune source externe consultée ne permet d'identifier une information utile au présent dossier.

8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue

Les termes de comparaison isolés concernent des transactions de bureaux situés à Boulogne-Billancourt et disposant d'une surface comprise entre 100 m² et 500 m². Ainsi, il est obtenu des ratios oscillant entre 5 900 €/m² et 9 800 €/m², une moyenne de 7 178 €/m² et une médiane de 7 297 €/m².

Malgré l'emplacement « prime » du bien à évaluer, ses prestations et son ancienneté ne correspondent pas à du haut standing (une seule façade avec vue, bâti de 1990...). Ainsi, il est retenu le ratio médian de 7 300 €/m².

Néanmoins, au vu de l'état vétuste du bien, de son encombrement et des dégradations, il est nécessaire de défalquer des coûts de rénovation estimés à hauteur de 600 €/m² (rénovation complète, d'après *prix-travaux-m2.com*).

Ainsi, il est retenu une valeur vénale de $6\,700\ \text{€/m}^2 \times 157,99\ \text{m}^2 = 1\,058\,533\ \text{€}$ arrondi à **1 060 000 €**.

9 - MÉTHODE PAR LE REVENU

9.1. Étude du marché locatif de locaux commerciaux

Prises à bail de bureaux – Boulogne-Billancourt						
#	Date mutation	Adresse	Loyer/an (€)	Surface (m ²)	Ratio (€/m ²)	Quartier
1	01/06/2022	164ter rue d'Aguesseau	40 500	135,00	300	Silly-Gallieni
2	01/06/2022	151 rue de Silly	77 100	257,00	300	Silly-Gallieni
3	06/07/2022	14 rue de Silly	45 600	120,00	380	Parchamp-Albert Kahn
4	06/07/2022	55 rue d'Aguesseau	38 640	120,00	322	Parchamp-Albert Kahn
5	01/10/2022	95/97 rue de Bellevue	33 920	106,00	320	Silly-Gallieni
6	24/10/2022	88ter avenue du Général Leclerc	75 110	259,00	290	Silly-Gallieni
7	01/11/2022	171 rue de Billancourt	36 050	103,00	350	Silly-Gallieni
8	01/11/2022	33 rue Traversière	33 726	154,00	219	Billancourt – Rives de Seine
9	01/12/2022	66 rue Escudier	42 536	104,00	409	Prince-Marmottan
10	01/12/2022	33 rue Traversière	28 160	128,00	220	Billancourt – Rives de Seine
					Moyenne	311
					Médiane	310

Les termes de comparaison isolés concernent des prises à bail de bureaux situés à Boulogne-Billancourt et disposant d'une surface comprise entre 100 m² et 300 m². Ainsi, il est obtenu des ratios oscillant entre 220 €/m²/an et 410 €/m²/an, une moyenne de 311 €/m²/an et une médiane de 310 €/m².

Il est à préciser que d'après le site internet de CBRE, avec un loyer pour des bureaux en état d'usage compris entre 200 € HT HC/m²/an et 420 € HT HC/m²/an, fourchette confortée par JLL qui indique un loyer moyen de 335 € HT HC/m²/an sur la commune pour le 1^{er} trimestre 2022. L'offre abondante sur le croissant ouest ne permet pas d'obtenir un contexte favorable à une augmentation prochaine des loyers.

Le bien à évaluer disposant d'un emplacement « prime », mais ne disposant pas de prestations hauts-de-gamme, il est retenu une valeur légèrement supérieure à la moyenne de 350 €/m²/an.

9.2. Étude du taux de capitalisation de bureaux

Taux de capitalisation (TC) de bureaux – Boulogne-Billancourt						
Date	Adresse	Surface (m ²)	Prix (€)	Loyer/an (€)	TC	Observations
12/03/2021	1bis rue Bartholdi	23,39	185000	11256	6,08 %	2 bureaux / Quartier Princes-Marmottan

Une seule transaction a été isolée sur la commune concernant deux bureaux, avec un taux de capitalisation de 6 %.

D'après BNP PRE (*At a Glance T3 2022 – Septembre 2022*), le taux de rendement de bureaux prime pour le croissant ouest se situe à 3,25 % (soit un taux de capitalisation de 3,5 %).

Ainsi, notre bien ne disposant pas de prestations de standing, mais d'un bon emplacement, il est retenu un taux de capitalisation de 5 %.

9.3. Analyse et arbitrage du service – Conclusion

Ainsi, il est retenu un loyer de 350 €/m²/an avec un taux de capitalisation de 5 %. Néanmoins, au vu de l'état vétuste du bien et des dégradations, il est nécessaire de défalquer des coûts de rénovation estimés à hauteur de 600 €/m² (Cf. 8.2.), soit 600 €/m² x 157,99 m² = 94 794 €.

Ainsi, il est retenu une valeur vénale de :

$$[(350 \text{ €/m}^2/\text{an} \times 157,99 \text{ m}^2) / 5 \text{ \%}] - 94 794 \text{ €} = 1 011 136 \text{ €} \text{ arrondi à } \mathbf{1\ 010\ 000 \text{ €}}$$

Par la méthode par comparaison, il est obtenu une valeur de 1 060 000 €.

Par la méthode par le revenu, il est obtenu une valeur de 1 010 000 €.

Au vu de la cohérence des valeurs obtenues selon les deux méthodologies, il est tranché une valeur vénale intermédiaire de 1 050 000 €.

10 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

La valeur vénale du bien est arbitrée à **1 050 000 €**.

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 945 000 €.

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé ou acquérir à un prix plus bas sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas ou acquérir à un prix plus élevé.

11 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 12 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

**pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

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 une modification de ces dernières.

12 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

Il n'est pas tenu compte 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.

13 - 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 la Directrice départementale des Finances Publiques
et par délégation,



LAROZE-MARQUET Marie-Pierre,
Inspectrice principale des Finances Publiques

Destinataire :

Sandrine ROUSSOT
DGA Aménagement Urbain et Patrimoine
VILLE DE BOULOGNE-BILLANCOURT
HOTEL DE VILLE
26 Avenue André Morizet
92100 BOULOGNE-BILLANCOURT

LRAR n° 1A 195 448 6836 6

Dossier : Boulogne 3-5 bis rue des Quatre Cheminées

Madame,

Objet : Lettre d'offre indicative pour l'acquisition des lots de copropriété appartenant à la Ville de Boulogne

Agissant pour le compte de la CARAC et dans le continuité de nos échanges, et dans le cadre de nos démarches visant à la réhabilitation de l'ensemble immobilier en copropriété situé 3-5 bis rue des Quatre Cheminées à Boulogne-Billancourt, nous avons le plaisir de vous adresser, pour le compte d'un investisseur institutionnel de premier rang, la Mutuelle Carac, (ci-après l'Acquéreur), la présente Offre Indicative (ci-après l'Offre) concernant l'acquisition des lots de copropriété appartenant à la Ville de Boulogne-Billancourt (ci-après le Vendeur).

Date : 8 décembre 2022

1. Les Biens

Les Biens cédés consistent en les lots de copropriété ci-après désignés.

Dans un ensemble immobilier situé sur la commune de BOULOGNE-BILLANCOURT (HAUTS-DE-SEINE), 3-5 bis rue des Quatre Cheminées,

Figurant au cadastre, savoir :

Section	Numéro	Lieudit	Contenance cadastrale
AV	128	3 rue des quatre cheminées	00ha 06a 34ca

LOT NUMERO UN (1)

Un local occupant l'aile EST du bâtiment comprenant :



- Au rez-de-chaussée : entrée sur la rue, cinq bureaux, sanitaires, escalier d'accès au premier étage ;
 - Et au premier étage : quatre bureaux, sanitaires, terrasse non accessible au-dessus.
- Et les 656/10.000èmes des parties communes générales

LOT NUMERO QUATRE-VINGT-CINQ (85)

Un emplacement de stationnement double pour voiture au deuxième sous-sol.

Et les 24/1.000èmes des parties communes générales

LOT NUMERO QUATRE-VINGT-SIX (86)

Un emplacement de stationnement double pour voiture au deuxième sous-sol.

Et les 24/1.000èmes des parties communes générales

Ci-après « les Biens ».

2. Situation Locative

Les Biens sont vacants et libres de toute occupation.

3. L'Acquéreur

L'offre vous est présentée pour le compte de la Mutuelle Carac, avec une volonté de détention long terme, ci-après « l'Acquéreur »

La CARAC (Caisse Autonome de Retraite des Anciens Combattants) est une mutuelle d'épargne, de retraite et de prévoyance, indépendante créée en 1924 et comptant, en 2021, 313 459 adhérents pour un volume d'actif d'environ 12,3 milliards d'euros.

L'Acquéreur est représenté par ATREAM, société de gestion indépendante agréée par l'AMF (agrément GP-13000011) et spécialisée dans la gestion de fonds immobiliers pour le compte d'investisseurs de premier plan. ATREAM gère et conseille pour le compte d'investisseurs institutionnels 4 milliards d'Euros d'actifs immobiliers.

Atream
153 rue du Faubourg Saint-Honoré
75008 Paris

Tél. : +33 (0)1 43 59 75 75
Fax : +33 (0)1 43 59 75 99

atream.com



ATREAM sera l'interlocuteur unique du Vendeur et de ses conseillers au cours des négociations.

Nous vous précisons que le Comité Financier Opérationnel de la CARAC a déjà validé l'intérêt de cette opération, sous réserve d'une Due Diligence satisfaisante et de l'accord du Conseil d'Administration.

L'offre n'est soumise à aucune condition de financement.

4. Périmètre de l'Offre.

L'Offre porte de manière indissociable sur l'acquisition de la totalité des Biens, lots de copropriété appartenant à la Ville de Boulogne-Billancourt, de l'ensemble immobilier visé ci-avant.

5. Le Prix

1.250.000 € (UN MILLION DEUX-CENT-CINQUANTE MILLE EUROS) HORS DROITS payable comptant à la signature de l'acte authentique.

Ce prix s'entend hors droits, l'ensemble des frais, droits et honoraires de notaires étant à la charge de l'Acquéreur.

Chaque partie supportera seule le coût de l'ensemble de ses conseils.

6. LES HYPOTHESES

L'Offre est basée, outre la désignation des Biens et le prix ci-dessus, sur les hypothèses suivantes que le Vendeur devra justifier dans le cadre de la data room :

- Les Biens sont libres de toute action en rétrocession ou revendication et ne font l'objet d'aucune mesure d'expropriation ou de réquisition ;
- Les Biens ont été construits sans débord, sur une parcelle régulièrement identifiée, indépendante et grevée d'aucune servitude et/ou charge et/ou prescriptions et/ou sûretés de nature à restreindre, diminuer ou



empêcher la restructuration, l'acquisition, la valorisation et l'exploitation des Immeubles ;

- Les Biens bénéficient de toutes les autorisations requises par la réglementation applicable à leur construction, leur usage, leur destination de bureaux et leur utilisation ; ils sont conformes à l'ensemble des prescriptions légales imposées, notamment en matière de sécurité et de droit du travail ;
- Les activités exploitées dans les Biens relevant éventuellement de la législation sur les installations classées devront faire l'objet de toutes les autorisations ou déclarations nécessaires et respecter les prescriptions légales ou réglementaires qui leurs sont applicables ;
- Les Biens font l'objet d'une origine de propriété trentenaire régulière et sont libres de toutes inscriptions (telles que notamment des hypothèques, sûretés, droits des tiers, servitudes ou prescription d'urbanisme) de nature à en diminuer leur valeur ou affecter leur exploitation ;
- Les Biens ne contiennent dans leur construction, leur sol et leur sous-sol ni amiante ni aucun matériau à risque environnemental, ni aucun insecte ou organisme xylophage ;
- Les Biens ne font l'objet d'aucun litige ou contentieux de nature à en diminuer leur valeur ou à en affecter l'utilisation des Biens ;
- Le Vendeur a valablement souscrit l'ensemble des assurances liées aux travaux réalisés depuis qu'il est propriétaire des Biens et payé les primes y afférent et bénéficie des garanties d'usages ;
- Les Biens ne font l'objet d'aucun sinistre en cours non pris en charge par les assurances.

7. CONDITIONS

Notre Offre qui ne peut en aucun cas être interprétée comme un engagement ferme d'acquiescer, pourra être confirmée par une lettre

Aream
153 rue du Faubourg Saint-Honoré
75008 Paris

Tél. : +33 (0)1 43 59 75 75
Fax : +33 (0)1 43 59 75 99

aream.com



d'offre définitive, sous réserve de la réalisation des conditions suivantes :

- L'absence de tout évènement intervenant à compter de la signature de la présente Offre et susceptible de remettre en cause l'économie générale de l'acquisition et notamment, sans que cette liste ne soit exhaustive : sinistre, modification affectant négativement la situation urbanistique, locative ou juridique des ensembles immobiliers et/ou des Biens ;
- Transmission de l'ensemble des informations nécessaires à l'Acquéreur afin de lui permettre d'identifier le(s) bénéficiaire(s) ultime(s) de la transaction et ainsi répondre aux exigences de ses procédures internes de KYC. Etant précisé que l'examen du dossier KYC ainsi constitué ne devra pas révéler d'obstacle à la réalisation de la cession ;
- Accord des parties sur la documentation contractuelle de cession.
- Absence de recours ou d'exercice du droit de retrait sur le permis de construire n° 92 012 22 0018 suivant arrêté daté du 28 novembre 2022

8. EXCLUSIVITE ET AUDIT

L'acceptation par le Vendeur de la présente Offre ouvrira immédiatement au profit de l'Acquéreur une période d'exclusivité nécessaire à l'exercice de son Audit.

La période d'exclusivité durera quatre semaines à compter de l'ouverture d'une data room. La data room devra contenir l'ensemble de la documentation juridique, administrative, locative, fiscale, financière, environnementale et technique relative aux Biens.

Nous souhaitons pouvoir réaliser pendant cette période des visites et tout audit technique qui s'avèreraient nécessaires.

Le Vendeur s'interdira pendant la période d'exclusivité, (i) de solliciter une quelconque offre concernant l'acquisition directe ou



indirecte des Biens et (ii) de négocier, proposer à la vente directe ou indirecte ou échanger en tout ou partie des Biens.

9. CALENDRIER

Sous réserve de votre accord sur les termes de la présente, la signature de la promesse de vente pourrait intervenir avant le 15 février 2023 en vue d'une réalisation au plus tard le 15 avril 2023.

10. VALIDITE

La présente Offre est valable jusqu'au 15 janvier 2023.

11. CONFIDENTIALITE ET DROIT APPLICABLE

La présente Offre ainsi que son contenu sont strictement confidentiels. Le respect de cette obligation de confidentialité par le Vendeur, ses conseils, ses filiales et ses représentants est une condition du maintien en vigueur de l'Offre.

Elle est soumise au droit français et toutes contestations qui viendraient à naître à propos de sa validité, son interprétation et son exécution seront soumises à la juridiction compétente du ressort des tribunaux

Nous vous prions d'agréer, Madame, l'expression de nos salutations distinguées.

Pascal Savary
Président d'Atream

Atream
153 rue du Faubourg Saint-Honoré
75008 Paris

Tél. : +33 (0)1 43 59 75 75
Fax : +33 (0)1 43 59 75 99

atream.com



Destinataire :

Sandrine ROUSSOT
DGA Aménagement Urbain et Patrimoine
VILLE DE BOULOGNE-BILLANCOURT
HOTEL DE VILLE
26 Avenue André Morizet
92100 BOULOGNE-BILLANCOURT

Dossier : Boulogne 3-5 bis rue des Quatre Cheminées

Objet : Lettre d'offre indicative pour l'acquisition des lots de copropriété appartenant à la Ville de Boulogne

Date : 16 janvier 2022

Madame,

Agissant pour le compte de la CARAC et dans le continuité de nos échanges, notamment de notre lettre d'offre indicative du 8 décembre 2022, et dans le cadre de nos démarches visant à la réhabilitation de l'ensemble immobilier en copropriété situé 3-5 bis rue des Quatre Cheminées à Boulogne-Billancourt, nous avons le plaisir de vous adresser, pour le compte d'un investisseur institutionnel de premier rang, la Mutuelle Carac, (ci-après l'Acquéreur), la présente Offre Indicative (ci-après l'Offre) concernant l'acquisition des lots de copropriété appartenant à la Ville de Boulogne-Billancourt (ci-après le Vendeur).

1. Les Biens

Les Biens cédés consistent en les lots de copropriété ci-après désignés.

Dans un ensemble immobilier situé sur la commune de BOULOGNE-BILLANCOURT (HAUTS-DE-SEINE), 3-5 bis rue des Quatre Cheminées,

Figurant au cadastre, savoir :

Section	Numéro	Lieudit	Contenance cadastrale
AV	128	3 rue des quatre cheminées	00ha 06a 34ca

LOT NUMERO UN (1)

Atream
153 rue du Faubourg Saint-Honoré
75008 Paris

Tél. : +33 (0)1 43 59 75 75
Fax : +33 (0)1 43 59 75 99

atream.com





Un local occupant l'aile EST du bâtiment comprenant :

- Au rez-de-chaussée : entrée sur la rue, cinq bureaux, sanitaires, escalier d'accès au premier étage ;
 - Et au premier étage : quatre bureaux, sanitaires, terrasse non accessible au-dessus.
- Et les 656/10.000èmes des parties communes générales

LOT NUMERO QUATRE-VINGT-CINQ (85)

Un emplacement de stationnement double pour voiture au deuxième sous-sol.
Et les 24/1.000èmes des parties communes générales

LOT NUMERO QUATRE-VINGT-SIX (86)

Un emplacement de stationnement double pour voiture au deuxième sous-sol.
Et les 24/1.000èmes des parties communes générales

Ci-après « les Biens ».

2. Situation Locative

Les Biens sont vacants et libres de toute occupation.

3. L'Acquéreur

L'offre vous est présentée pour le compte de la Mutuelle Carac, avec une volonté de détention long terme, ci-après « l'Acquéreur »

La CARAC (Caisse Autonome de Retraite des Anciens Combattants) est une mutuelle d'épargne, de retraite et de prévoyance, indépendante créée en 1924 et comptant, en 2021, 313 459 adhérents pour un volume d'actif d'environ 12,3 milliards d'euros.

L'Acquéreur est représenté par ATREAM, société de gestion indépendante agréée par l'AMF (agrément GP-13000011) et spécialisée dans la gestion de fonds immobiliers pour le compte d'investisseurs de premier plan. ATREAM gère et conseille pour le

Atream
153 rue du Faubourg Saint-Honoré
75008 Paris

Tél. : +33 (0)1 43 59 75 75
Fax : +33 (0)1 43 59 75 99

atream.com



compte d'investisseurs institutionnels 4 milliards d'Euros d'actifs immobiliers.

ATREAM sera l'interlocuteur unique du Vendeur et de ses conseillers au cours des négociations.

Nous vous précisons que le Comité Financier Opérationnel de la CARAC a déjà validé l'intérêt de cette opération, sous réserve d'une Due Diligence satisfaisante et de l'accord du Conseil d'Administration.

L'offre n'est soumise à aucune condition de financement.

4. Périmètre de l'Offre.

L'Offre porte de manière indissociable sur l'acquisition de la totalité des Biens, lots de copropriété appartenant à la Ville de Boulogne-Billancourt, de l'ensemble immobilier visé ci-avant.

5. Le Prix

1.250.000 € (UN MILLION DEUX-CENT-CINQUANTE MILLE EUROS) HORS DROITS payable comptant à la signature de l'acte authentique.

Ce prix s'entend hors droits, l'ensemble des frais, droits et honoraires de notaires étant à la charge de l'Acquéreur.

Chaque partie supportera seule le coût de l'ensemble de ses conseils.

6. LES HYPOTHESES

L'Offre est basée, outre la désignation des Biens et le prix ci-dessus, sur les hypothèses suivantes que le Vendeur devra justifier dans le cadre de la data room :

- Les Biens sont libres de toute action en rétrocession ou revendication et ne font l'objet d'aucune mesure d'expropriation ou de réquisition ;



- Les Biens ont été construits sans débord, sur une parcelle régulièrement identifiée, indépendante et grevée d'aucune servitude et/ou charge et/ou prescriptions et/ou sûretés de nature à restreindre, diminuer ou empêcher la restructuration, l'acquisition, la valorisation et l'exploitation des Immeubles ;
- Les Biens bénéficient de toutes les autorisations requises par la réglementation applicable à leur construction, leur usage, leur destination de bureaux et leur utilisation ; ils sont conformes à l'ensemble des prescriptions légales imposées, notamment en matière de sécurité et de droit du travail ;
- Les activités exploitées dans les Biens relevant éventuellement de la législation sur les installations classées devront faire l'objet de toutes les autorisations ou déclarations nécessaires et respecter les prescriptions légales ou règlementaires qui leurs sont applicables ;
- Les Biens font l'objet d'une origine de propriété trentenaire régulière et sont libres de toutes inscriptions (telles que notamment des hypothèques, sûretés, droits des tiers, servitudes ou prescription d'urbanisme) de nature à en diminuer leur valeur ou affecter leur exploitation ;
- Les Bien ne contiennent dans leur construction, leur sol et leur sous-sol ni amiante ni aucun matériau à risque environnemental, ni aucun insecte ou organisme xylophage ;
- Les Biens ne fait l'objet d'aucun litige ou contentieux de nature à en diminuer leur valeur ou à en affecter l'utilisation des Biens ;
- Le Vendeur a valablement souscrit l'ensemble des assurances liées aux travaux réalisés depuis qu'il est propriétaire des Biens et payé les primes y afférent et bénéficie des garanties d'usages ;
- Les Biens ne font l'objet d'aucun sinistre en cours non pris en charge par les assurances.

Atream
153 rue du Faubourg Saint-Honoré
75008 Paris

Tél. : +33 (0)1 43 59 75 75
Fax : +33 (0)1 43 59 75 99

atream.com



7. CONDITIONS

Notre Offre qui ne peut en aucun cas être interprétée comme un engagement ferme d'acquérir, pourra être confirmée par une lettre d'offre définitive, sous réserve de la réalisation des conditions suivantes :

- L'absence de tout évènement intervenant à compter de la signature de la présente Offre et susceptible de remettre en cause l'économie générale de l'acquisition et notamment, sans que cette liste ne soit exhaustive : sinistre, modification affectant négativement la situation urbanistique, locative ou juridique des ensembles immobiliers et/ou des Biens ;
- Transmission de l'ensemble des informations nécessaires à l'Acquéreur afin de lui permettre d'identifier le(s) bénéficiaire(s) ultime(s) de la transaction et ainsi répondre aux exigences de ses procédures internes de KYC. Etant précisé que l'examen du dossier KYC ainsi constitué ne devra pas révéler d'obstacle à la réalisation de la cession ;
- Accord des parties sur la documentation contractuelle de cession.
- Absence de recours ou d'exercice du droit de retrait sur le permis de construire n° 92 012 22 0018 suivant arrêté daté du 28 novembre 2022

8. EXCLUSIVITE ET AUDIT

L'acceptation par le Vendeur de la présente Offre ouvrira immédiatement au profit de l'Acquéreur une période d'exclusivité nécessaire à l'exercice de son Audit.

La période d'exclusivité durera quatre semaines à compter de l'ouverture d'une data room. La data room devra contenir l'ensemble de la documentation juridique, administrative, locative, fiscale, financière, environnementale et technique relative aux Biens.

Atream
153 rue du Faubourg Saint-Honoré
75008 Paris

Tél. : +33 (0)1 43 59 75 75
Fax : +33 (0)1 43 59 75 99

atream.com



Nous souhaitons pouvoir réaliser pendant cette période des visites et tout audit technique qui s'avèreraient nécessaires.

Le Vendeur s'interdira pendant la période d'exclusivité, (i) de solliciter une quelconque offre concernant l'acquisition directe ou indirecte des Biens et (ii) de négocier, proposer à la vente directe ou indirecte ou échanger en tout ou partie des Biens.

9. CALENDRIER

Sous réserve de votre accord sur les termes de la présente, la signature de l'acte de vente pourrait intervenir le 15 mars 2023.

10. VALIDITE


La présente Offre est valable jusqu'au 17 février 2023.

11. CONFIDENTIALITE ET DROIT APPLICABLE

La présente Offre ainsi que son contenu sont strictement confidentiels. Le respect de cette obligation de confidentialité par le Vendeur, ses conseils, ses filiales et ses représentants est une condition du maintien en vigueur de l'Offre.

Elle est soumise au droit français et toutes contestations qui viendraient à naître à propos de sa validité, son interprétation et son exécution seront soumises à la juridiction compétente du ressort des tribunaux

Nous vous prions d'agréer, Madame, l'expression de nos salutations distinguées.

DocuSigned by:

81AD60358503424...

Pascal Savary
Président d'Atream

Atream
153 rue du Faubourg Saint-Honoré
75008 Paris

Tél. : +33 (0)1 43 59 75 75
Fax : +33 (0)1 43 59 75 99

atream.com