



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

Le 06/01/2023

Direction départementale des Finances Publiques des Hauts-de-Seine

Pôle d'évaluation domaniale des Hauts-de-Seine

167-177 avenue Joliot Curie

92 013 NANTERRE cedex

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 : Laurence DUCOS

Courriel : laurence.ducos@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 01 40 97 33 24

Commune de Rueil-Malmaison

Réf DS : 10818720

Réf OSE : 2022-92063-91785

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 des biens :

Maison individuelle

Adresse du bien :

126 bis rue Danton / 2 allée des Blanchettes, 92500 RUEIL-MALMAISON

Valeur :

627 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 15 %

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

1 - CONSULTANT

Affaire suivie par : Roch FALLIEX, Juriste aux affaires foncières
roch.falliex@mairie-rueilmalmaison.fr

2 - DATES

de consultation :	08 décembre 2022
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis :	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	15 décembre 2022
du dossier complet :	21 décembre 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 checked="" 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 checked="" 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

- Objet : Évaluation de la valeur vénale d'une maison individuelle.

- But : Projet d'acquisition dans le cadre de l'exercice du droit de préemption (Déclaration d'Intention d'Aliéner du 06 décembre 2022 reçue en mairie le 07 décembre 2022, indiquant un prix de 695 000 €).

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

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Située sur la rive gauche de la Seine, Rueil-Malmaison est la commune la plus étendue des Hauts-de-Seine, avec une superficie de 14,70 km². Elle est limitrophe de Nanterre, Suresnes, Saint-Cloud, Garches et Vaucresson dans les Hauts-de-Seine, La Celle-Saint-Cloud, Bougival, Croissy-sur-Seine et Chatou dans les Yvelines. Au dernier recensement de 2019, Rueil-Malmaison comptait 78 317 habitants.

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

Le bien se situe dans le quartier des «Coteaux», secteur résidentiel mixte composé de pavillons et d'immeubles collectifs à usage d'habitation, à l'Est de la commune, près de Nanterre. Centre-ville à 1 km environ. Toutes commodités à une dizaine de minutes à pied : marché des Godardes, pharmacie, commerces de proximité, centre aquatique et sportif, et groupements scolaires.

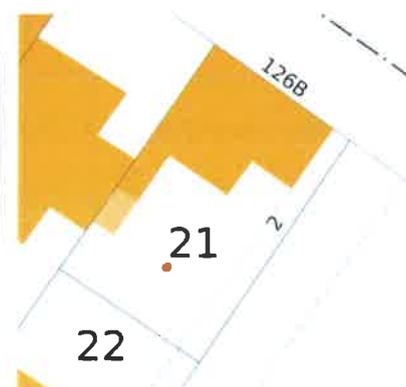
Secteur desservi uniquement par des bus : lignes 141, 163, 241 et 263 à moins de 5 minutes à pied.



4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse	Superficie	Nature réelle
Rueil-Malmaison	AK n°21	126 bis rue Danton	216 m ²	Maison
		TOTAL	216 m ²	



4.4. Descriptif

Maison individuelle construite en 1933 mais refaite à neuf en 2015-2016, comprenant une entrée donnant sur un petit palier desservant un rez-de-chaussée légèrement surélevé d'une part, et un sous-sol semi-enterré d'autre part.

Le rez-de-chaussée est divisé en séjour avec cuisine ouverte, suite parentale (chambre, salle de douche et rangement), et un wc indépendant.

Le sous-sol semi-enterré se compose d'un espace rangement, d'une salle de bains avec wc, d'une chambre sur jardin avec dressing et d'une chambre sur rue, à usage actuel de salle de jeux.

A l'extérieur, le bien comprend un jardin, une terrasse en carrelage, une dépendance avec chaudière et rangement et une cuisine d'été.

Équipements : accès sécurisé par un portail électrique avec digicode ; sols parquet ou carrelage ; murs peints ou carrelés ; fenêtres triple vitrage PVC ; lumière automatique ; climatisation réversible ; puits de lumière ; possibilité de garer une voiture sur le terrain mais pas de garage fermé. Le sous-sol se trouvant légèrement en-dessous du niveau du jardin, les pièces sont équipées de petites fenêtres offrant une faible luminosité, en particulier dans la chambre sur rue où il s'agit d'une ouverture étroite avec d'épais carreaux de verre (cf. photo ci-après).



La maison présente un très bon état général, tant extérieur qu'intérieur et est très bien entretenue. Elle a fait l'objet de travaux récents et bénéficie de tout le confort moderne. Toutefois, ces travaux sont en partie irréguliers. En effet, aux termes de l'arrêté municipal n°2022/3486 en date du 19/12/2022, portant contestation d'une déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux, il apparaît que ces travaux ne sont pas conformes à la déclaration préalable, ne respectent pas les dispositions du PLU et que certains ont été réalisés sans autorisation d'urbanisme préalable (notamment non respect des surfaces prévues, réalisation d'une seule place de stationnement sur le terrain au lieu de deux, non respect du coefficient minimal d'espaces verts, isolation thermique par l'extérieur, modification d'aspect extérieur et ravalement non autorisés puisque le bien est compris pour partie en emplacement réservé n°16 pour élargissement de la rue Danton).

4.5. Surfaces du bâti

La surface habitable déclarée dans la DIA est de **104,43 m²**.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Monsieur Luis PORTELA ALVES

5.2. Conditions d'occupation

Libre (la maison est occupée par ses propriétaires).

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

P.L.U. de Rueil-Malmaison approuvé par délibération du Conseil Municipal en date 21 octobre 2011 et modifié par délibérations du Conseil Municipal le 29 mars 2012, le 20 décembre 2012, le 28 avril 2014, le 1^{er} juin 2015, le 14 décembre 2015, le 30 juin 2016, et le 29 juin 2017. PLU modifié de manière simplifiée et mis à jour le 20 décembre 2017. PLU modifié et mis à jour le 18 décembre 2018 puis le 25 juin 2019. PLU mis en compatibilité et mis à jour le 8 octobre 2020. PLU modifié et mis à jour le 13 décembre 2021.

Le bien se situe en **zone UEd**, qui correspond à une zone d'habitat de type pavillonnaire.

La parcelle est également inscrite en **emplacement réservé (ER) n°16** au PLU, prévoyant l'élargissement à 14 mètres de la rue Danton.

6.2. Date de référence et règles applicables

La date de référence est la date à laquelle est apprécié :

- soit l'usage effectif du bien s'il ne s'agit pas d'un terrain à bâtir au sens du Code de l'Expropriation,
- soit la constructibilité légale et effective d'un terrain à bâtir.

Dans le cas de l'exercice du droit de préemption urbain, il convient de retenir la date à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public, approuvant, révisant ou modifiant le PLU et délimitant la zone dans laquelle est située le bien (Art L213-4a et 213-6 du code de l'Urbanisme).

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

La valeur vénale est déterminée par la **méthode par comparaison** qui consiste à fixer cette valeur à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'actif 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.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

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

L'étude porte sur des cessions récentes de maisons individuelles, libres d'occupation, situées dans le périmètre de la ville de Rueil-Malmaison (même quartier des « Coteaux » et quartier voisin du « Mont Valérien »). Il ressort de ces critères une sélection de 5 mutations.

Date mutation	Ref. enregistrement	Ref. Cadastrales	Adresse	Année construct.	Surface terrain	Surface habitable	Prix total	Prix/m ²	Descriptif
04/10/2022	9214P03 2022P21147	AK 385	4 RUE DES CENDRES <i>Mont Valérien</i>	1947	256	104,91	832 150 €	7 932 €	Une maison d'habitation élevée partie sur cave et vide sanitaire. - Une chambre en rez-de-jardin. - Au rez-de-chaussée : une cuisine américaine équipée, une salle à manger / salon avec cheminée à foyer ouvert donnant sur une terrasse, une chambre avec mezzanine. - d'une partie surélevée comprenant : une chambre, une salle de bains et wc. - d'un premier étage comprenant une suite parentale avec salle d'eau et wc.
02/11/2021	9214P03 2021P23229	AK 77	30 RUE EUGENE SUE <i>Mont Valérien</i>	1983	242	120	785 000 €	6 542 €	Une MAISON d'habitation élevée sur sous-sol comprenant une cave et un garage. Un rez-de-chaussée composé d'une entrée, d'une cuisine, d'un séjour-salle à manger, water-closets. Au 1 ^{er} étage: trois chambres et une salle de bains. Grenier au -dessus.
29/10/2021	9214P03 2021P24044	AO 798	2 B RUE DIDEROT <i>Coteaux</i>	1910	188	107	762 650 €	7 128 €	Un pavillon d'habitation élevé sur sous-sol comprenant : - deux sous-sol au même niveau, comprenant d'une part : buanderie, chaufferie, bureau, et d'autre part une cave à vin/ cellier. - au rez-de-chaussée : entrée, cuisine, séjour, une chambre, une salle d'eau, un WC, et une véranda. - à l'étage : deux chambres et une salle de bain avec WC. Jardin à l'arrière.
25/01/2021	9214P03 2021P03871	AI 782	58 RUE BERNARD PALISSY <i>Coteaux</i>	1920	212	103	600 000 €	5 825 €	Une maison à usage d'habitation comprenant : - au sous-sol : garage et cave - au rez-de-chaussée : entrée sur bureau, cuisine, arrière cuisine, salon, salle à manger, wc - au 1 ^{er} étage : trois chambres, salle de bains
02/04/2020	9214P01 2020P02635	AO 323 Lots 12-13-14	27 RUE DIDEROT <i>Coteaux</i>	1930 (refaite en 2018)		103,29	773 000 €	7 484 €	Une maison d'habitation composée : -au sous-sol : une cave, -au rez-de-chaussée : entrée, cuisine-séjour, une chambre, une salle d'eau, WC, -à l'étage : deux chambres, salle de bains, mezzanine et terrasse.

Moyenne	6 982 €
Médiane	7 128 €

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

Les éléments fournis par le système d'information de la DGFIP suffisent à l'évaluation, en conséquence aucune consultation de sources externes à la DGFIP n'a été réalisée.

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

L'étude de marché réalisée porte sur les cessions récentes de maisons individuelles sur la commune de Rueil-Malmaison. Elle fait ressortir une moyenne de 6 982 €/m² et une médiane de 7 128 €/m², avec des prix unitaires hétérogènes allant de 5 825 €/m² à 7 932 €/m².

Comme le bien à évaluer, les termes de comparaison correspondent à des maisons mesurant plus de 100 m² sur des terrains d'environ 200 m². Elles sont toutefois de construction plus ancienne, hormis la dernière de l'étude, qui a fait l'objet de travaux récents, comme le pavillon objet des présentes.

En l'espèce, malgré le très bon état de la maison, en raison de l'irrégularité de certains travaux, de la présence de demis-niveaux avec des pièces en sous-sol faiblement éclairées et de l'absence de garage, il est proposé de se rapprocher de la valeur basse des termes, arrondie à 6 000 €/m².

Soit une valeur totale de : 6 000 €/m² x 104,43 m² = 626 580 €, arrondis à **627 000 €**.

9 - 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 **627 000 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 15 % portant la valeur maximale d'acquisition sans justification particulière à 721 050 €.

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.

10 - 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.

11 - 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.

12 - 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,

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'M. Laroze-Marquet', is positioned above the printed name.

Marie-Pierre Laroze-Marquet
Inspectrice principale des Finances publiques