

**Direction départementale des Finances publiques
des Hauts-de-Seine**

Pôle d'évaluation domaniale

167-177, avenue Joliot Curie
92013 NANTERRE CEDEX
Téléphone : 01 40 97 30 30
Mél. : ddfip92.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Laurence DUCOS
Téléphone : 01 40 97 33 24
Courriel : laurence.ducos@dgfip.finances.gouv.fr
Réf. OSE : 2022-92063-19055
Réf. DS : 8024446

LA DIRECTRICE DÉPARTEMENTALE DES FINANCES
PUBLIQUES

À
Mairie de Rueil-Malmaison
Direction des Affaires Foncières et du Patrimoine
13 bd du Maréchal Foch
92501 RUEIL-MALMAISON CEDEX

NANTERRE, LE 06/09/2022

AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE

Désignation du bien : Ensemble immobilier à usage d'activités
Adresse : 5 rue Mouillon, RUEIL-MALMAISON
VALEUR VÉNALE : 1 160 000 € HT-HD

1 – SERVICE CONSULTANT : Ville de Rueil-Malmaison

AFFAIRE SUIVIE PAR : Francine D'ANTONIO-HERVY, Directrice des Affaires Foncières et du Patrimoine

2 – DATE DE CONSULTATION : 10 mars 2022
– **DATE DE RÉCEPTION** : 10 mars 2022
– **DATE DE VISITE** : 21 avril 2022
– **DATE DE CONSTITUTION DU DOSSIER EN L'ÉTAT** : 23 juin 2022 (courriel de complément)
– **DATE DE DÉLAI NÉGOCIÉ** : 7 septembre 2022

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

OBJET : Évaluation de la valeur vénale d'un ensemble immobilier à usage d'activités (actualisation).

BUT : Projet de cession dans le cadre du projet de renouvellement urbain du secteur « Bequet-Mouillon-Maurepas ».

4 – DESCRIPTION DU BIEN :

● SITUATION ET TRANSPORTS :

Très bonne situation en centre-ville, à côté du cinéma, à 3 minutes de la place de l'Hôtel de Ville (plein centre historique avec nombreux petits commerces, médiathèque). Proche toutes commodités dans une rue calme.

Nombreuses lignes de bus à proximité immédiate (2 minutes à pied environ) : n° 27, 144, 244, 258, 259, 467 et 503. Gare routière et RER A à 15 minutes à pied environ.

● RÉFÉRENCES CADASTRALES : Section AR parcelle n° 568, d'une contenance de 375 m².

● DESCRIPTION :

Sur un terrain de 375 m² de forme rectangulaire avec une façade sur rue de 12 mètres et une profondeur de 31 mètres environ, ensemble immobilier composé d'un bâtiment sur rue, un bâtiment sur cour et un petit local entre les deux.

Bâtiment sur rue : bâtiment ancien sur 2 niveaux comprenant un grand hall d'entrée qui sépare deux salles d'activités/ateliers de 50 m² chacune. Les salles d'activités sont en bon état (*sols carrelage, murs peints ou vitrés, poutres en bois au plafond, éclairage néons ou spots*), elles comprennent un point d'eau et un escalier (*marches bois, structure métallique*) qui mène au niveau des 2 mezzanines (*pièces mansardées, en partie sous verrières, belles poutres en bois*). Une passerelle permet de relier directement les 2 mezzanines. Petit jardin derrière le bâtiment.

Bâtiment en bon état avec beaucoup de cachet. Chauffage électrique.

Bâtiment sur cour : En fond de parcelle, un bâtiment ancien à usage d'activités comprenant :

- Au rez-de-jardin : une salle de musique (*sol carrelage, murs peints, faux-plafond, éclairage néons*), une réserve, (*pièce aveugle, sol carrelage, murs peints*). De la salle de musique, un escalier en béton extérieur permet l'accès au niveau supérieur. Local poubelle et chaufferie.

- Au rez-de-chaussée surélevé : palier, grande salle avec coin cuisine, deux pièces et WC.

- Au 1^{er} étage, accessible par un escalier en bois assez étroit : palier, grande salle avec point d'eau, un bureau en enfilade et WC.

- Dans les combles : deux pièces mansardées en enfilade à usage d'atelier d'artiste (*sol brut, murs peints, poutres de bois au plafond et ouvertures de type velux*).

Bâtiment ancien en bon état, bien entretenu. Fenêtres simple vitrage, huisseries en bois. Volets en fer. Chauffage gaz.

Local entre les 2 bâtiments : une pièce à usage de bureau et des sanitaires PMR.

Surfaces : *Les plans transmis ne sont pas complets. Il manque les surfaces du 1er étage et des combles du bâtiment sur cour.*

- Surface du bâtiment sur rue : 165 m² environ.

- Surface du bâtiment au milieu du jardin (sanitaires + bureau) : 19,70m² ;

- Surface bâtiment sur cour (hors pièces aveugles) : 81,10 m² selon les plans mais il manque le 2ème étage et les combles. Le 1^{er} étage fait 49,80 m², c'est cette surface qui sera retenue pour le 2ème étage qui est identique. Les combles seront pondérés à 0,5. Soit : 81,10 m² (RDC et 1^{er} étage) + 49,8 m² (2ème étage) + 49,8 m² x 0,5 (combles) = 155,80 m² environ.

Surface utile pondérée totale : 340 m².

5 – SITUATION JURIDIQUE :

- PROPRIÉTAIRE(S) PRÉSUMÉ(S) : Commune de Rueil-Malmaison
- ORIGINE DE PROPRIÉTÉ : /
- SITUATION D'OCCUPATION : Le bien est actuellement occupé par l'association « RAIQ Relais des Arts », mais sera vendu libre d'occupation.

6 – URBANISME ET RÉSEAUX :

- DOCUMENT D'URBANISME EN VIGUEUR :

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 et le 14 décembre 2015. Les dernières modifications du PLU ont été approuvées par le Conseil de territoire de l'Etablissement Public Territorial Paris Ouest La Défense le 30 juin 2016 et le 29 juin 2017 (modification n°6). Modification de manière simplifiée et mise à jour le 20 décembre 2017. PLU modifié et mis à jour le 18 décembre 2018 et 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.

- ZONE : **Zone USP 21.**

La zone USP 21 (« Béquet / Mouillon / Maurepas») est une zone mixte (bureaux et/ou logements, commerces) située entre l'avenue Paul Doumer, la rue Becquet, la rue Maurepas et la rue Mouillon. Le respect des dispositions d'un plan de masse est exigé.

7 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE :

- La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison de biens comparables. En l'espèce, l'étude de marché s'est portée sur les cessions récentes d'immeubles à usage de bureau de grande superficie à Rueil-Malmaison. A titre de recoupement, la parcelle a également été évaluée par la méthode de la charge foncière, en se basant sur le potentiel de constructibilité du terrain communiqué par le consultant (à savoir un immeuble de logements sur le marché libre de 617 m² SDP).

La valeur vénale de l'immeuble à usage d'activités, sis 5 rue Mouillon, est estimée à 1 160 000 € HT-HD

- MARGE D'APPRÉCIATION : 10 %

8 – DURÉE DE VALIDITÉ :

12 mois.

9 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES :

La présente évaluation correspond à la valeur vénale actuelle. Une nouvelle consultation du Domaine 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.

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

Il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, à la présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, au plomb ou à la pollution des sols.

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques. En outre, il vous appartient d'en informer les propriétaires concernés.

Pour la Directrice départementale des Finances publiques
et par délégation,



Marie-Pierre LAROZE-MARQUET
Inspectrice principale des Finances publiques