

**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 : 2022-92050-79950
Réf. DS : 10380409

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 14/11/2022

AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE

Désignation du bien : Pavillon d'habitation
Adresse : 87 rue d'Estienne d'Orves, RUEIL-MALMAISON
VALEUR VÉNALE : **646 000 € HT-HD en valeur libre**
549 100 € HT-HD en valeur occupée

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 : 25 octobre 2022
– **DATE DE RÉCEPTION** : 25 octobre 2022
– **DATE DE VISITE** : 07 novembre 2022
– **DATE DE CONSTITUTION DU DOSSIER EN L'ÉTAT** : 07 novembre 2022

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

OBJET : Évaluation de la valeur vénale d'un pavillon d'habitation (en valeur libre et occupée).

BUT : Projet d'acquisition dans le cadre de l'exercice du droit de préemption (DIA du 27 octobre 2022).

4 – DESCRIPTION DU BIEN :

- SITUATION ET TRANSPORTS :

Le bien se situe au nord du quartier « Plaine Gare », quartier résidentiel composé de pavillons et d'immeubles collectifs (mixtes en récent et immeubles des années 60-70). La maison se situe en face de la place Marcel Noutary inaugurée en 2011 et qui comprend de nombreux commerces de proximité (coiffeur, pharmacie, Picard, Carrefour Market, boulangerie, caviste...). Maison située à 12 minutes à pied environ du centre historique et 15 minutes environ des bords de Seine.

Lignes de bus n° 1 et 158 à proximité immédiate. Gare routière (bus n° 144, 241, 244, 367, 467) et RER A à moins de 10 minutes à pied. A86 à 2 minutes en voiture.

- RÉFÉRENCES CADASTRALES : Section AD parcelle n° 200 d'une contenance de 214 m².

- DESCRIPTION :

Pavillon d'habitation R+1 non mitoyen, construit en 1926, élevé sur sous-sol, comprenant :

- au rez-de-chaussée surélevé : un séjour, un wc, une cuisine séparée avec porte donnant sur l'extérieur ;
- à l'étage : 4 chambres (dont 2 en enfilade) avec placards, une salle de bain avec wc ;
- au sous-sol semi-enterré (accès direct depuis l'intérieur de la maison) : une pièce aménagée avec une petite fenêtre, une cave (aveugle) ;
- un garage avec arrivée d'eau et chaudière au gaz ;
- jardin derrière la maison avec une petite terrasse.

Équipements : sols carrelage ou parquet, fenêtres double vitrage PVC ou simple vitrage huisseries bois, murs peints, un portail véhicule (manuel) et un portillon piéton.

État : Maison en bon état général, très bien entretenue.

Surface habitable déclarée dans la DIA : 82,83 m².

5 – SITUATION JURIDIQUE :

- PROPRIÉTAIRE(S) PRÉSUMÉ(S) : Consorts FELICIO DE SOUSA.

- ORIGINE DE PROPRIÉTÉ : /

- SITUATION D'OCCUPATION : Loué (bail avec effet au 01/02/2021, pour un loyer de 1 665 €/mois).

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'Établissement 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 32**. La zone USP 32 (« Colmar / Charles Gounod ») est une zone mixte située avenue de Colmar et rue Charles Gounod destinée à assurer la requalification d'un ensemble de logements sociaux. Le respect des dispositions d'un plan de masse est exigé.

La parcelle est également inscrite en **emplacement réservé (ER) n°125** (Place publique rue d'Estienne d'Orves et rue Charles Gounod) au PLU et en **zone urbaine dense au PPRI**.

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 de pavillons d'habitation aux surfaces habitables comprises entre 70 et 89 m² environ, dans le même quartier « Plaine-Gare » à Rueil-Malmaison.

La valeur vénale du pavillon d'habitation cadastré parcelle AD 200, sis 87 rue d'Estienne d'Orves, est estimée à :

- 646 000 € HT-HD en valeur libre ;
- 549 100 € HT-HD en valeur occupée.

● MARGE D'APPRÉCIATION : 10 %

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

8 – DURÉE DE VALIDITÉ :

12 mois.

9 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES :

La présente évaluation correspond à la valeur vénale actuelle. Elle est réalisée sur la base des éléments en possession du service à la date du présent avis.

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.

Il est rappelé que les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent, sur délibération motivée, s'écarter de la valeur du présent avis pour céder à un prix inférieur ou acheter (ou prendre à bail) à un prix supérieur.

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,



Laurence DUCOS
Inspectrice des Finances publiques – Évaluatrice