

**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 : 2022-92063-50601
Réf. DS : 8961261

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 01/07/2022

AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE

Désignation du bien : 9 Emplacements de stationnement en sous-sol
Adresse : 29-31 rue Nadar / 258-260 avenue Napoléon Bonaparte, RUEIL-MALMAISON
VALEUR VÉNALE : 130 000 € 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 : 03 juin 2022
– **DATE DE RÉCEPTION** : 28 juin 2022
– **DATE DE VISITE** : sans visite
– **DATE DE CONSTITUTION DU DOSSIER EN L'ÉTAT** : 28 juin 2022

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

OBJET : Évaluation de la valeur vénale de 9 emplacements de stationnement en sous-sol (lots n° 1397, 1398, 1399, 1400, 1546, 1547, 1562, 1563 et 1605) (actualisation).

BUT : Projet de cession.

4 – DESCRIPTION DU BIEN :

- SITUATION ET TRANSPORTS :

Les biens se situent dans le quartier «Bords de Seine», comprenant des pavillons et des immeubles de logements collectifs, à une dizaine de minutes du centre historique et du parc de Bois-Préau. Secteur agréable à côté du Square Ronsard. Commerces à proximité.

Arrêts de bus à 3 minutes à pied (n°27, 258 et 259). Gare routière et RER A à une vingtaine de minutes à pied.

- RÉFÉRENCES CADASTRALES : Section AS, parcelle n° 12.

- DESCRIPTION :

Emplacements de stationnement situés aux 1^{er} et 2^e sous-sols d'un immeuble en copropriété construit au début des années 2000 (2000-2001).

5 – SITUATION JURIDIQUE :

- PROPRIÉTAIRE(S) PRÉSUMÉ(S) : Commune de Rueil-Malmaison

- ORIGINE DE PROPRIÉTÉ : /

- SITUATION D'OCCUPATION : Libre.

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 UBb.

Les zones UB correspondent à une zone mixte composée de bâtiments d'habitation et d'activités économiques. La zone UBb, située en bordure des avenues Paul Doumer et Napoléon Bonaparte, est un secteur mixte d'habitat et d'activités économiques, mais de moindre densité.

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'emplacements de stationnement en sous-sol, situés dans le même ensemble immobilier (parcelle AS 12).

La valeur vénale libre des emplacements de stationnement, lots n° 1397, 1398, 1399, 1400, 1546, 1547, 1562, 1563 et 1605, est évaluée à 130 000 € 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
Administratrice générale des Finances publiques

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'DUCOS', with a stylized flourish underneath.

Laurence DUCOS
Inspectrice des Finances publiques – Évaluatrice