



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

**Direction générale des Finances publiques**

**DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES FINANCES PUBLIQUES  
DES HAUTS-DE-SEINE**

**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](mailto: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](mailto:laurence.ducos@dgfip.finances.gouv.fr)  
Réf. OSE : 2022-92063-66223  
Réf. DS : 9772573

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 08/12/2022

## AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE

**Désignation du bien** : Appartement de type F1 (lot n°13)  
**Adresse** : 45 rue Haute, RUEIL-MALMAISON  
**VALEUR VÉNALE** : 196 000 € HT-HD

**1 – SERVICE CONSULTANT** : Ville de Rueil-Malmaison

**AFFAIRE SUIVIE PAR** : Francine d'ANTONIO-HERVY, Directrice de la Direction des Affaires Foncières et du Patrimoine

**2 – DATE DE CONSULTATION** : 05 septembre 2022  
– **DATE DE RÉCEPTION** : 05 septembre 2022  
– **DATE DE VISITE** : 12 juillet 2021 (précédente estimation)  
– **DATE DE CONSTITUTION DU DOSSIER EN L'ÉTAT** : 08 décembre 2022 (courriel de complément)

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

**OBJET** : Évaluation de la valeur vénale d'un appartement de type F1 (actualisation).

**BUT** : Projet de cession.

#### 4 – DESCRIPTION DU BIEN :

- SITUATION ET TRANSPORTS :

L'immeuble se situe en centre-ville de Rueil-Malmaison, à moins de 5 minutes à pied de la place de l'Église, proche de toutes commodités (groupes scolaires, commerces, restaurants). Place Richelieu et petit square à proximité immédiate (Square de l'Âge d'Or).

Bus 144, 467, 503, 564, 565 et N53 à proximité immédiate ; bus 258 (reliant La Défense) et 259 à 800 mètres.

- RÉFÉRENCES CADASTRALES : Section AR parcelle n° 794.

- DESCRIPTION :

Au rez-de-chaussée côté rue d'un immeuble R+2 construit en 1980, sans ascenseur, sans cachet particulier, **appartement de type F1** (lot n°13) comprenant une entrée, une pièce principale avec portes-fenêtres, une salle de bain avec wc et une petite cuisine aveugle séparée.

*Equipements* : Interphone ; sols lino ou carrelage ; murs peints ou faïence ; fenêtres bois simple vitrage ; pas de cave ni de parking.

**Surface habitable communiquée par le consultant : 35 m<sup>2</sup>.**

#### 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<sup>er</sup> 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 UAa.

Les zones UA correspondent aux centralités historiques de Rueil Malmaison. Il s'agit de zones de forte densité d'habitation, de commerces, de services et d'activités où les bâtiments sont construits en ordre continu, la zone UAa correspondant à la première couronne du centre historique.

#### 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'appartements aux surfaces habitables comprises entre 30 et 37 m<sup>2</sup> environ, dans le même secteur de Rueil-Malmaison (moins de 100 mètres), et libres d'occupation.

**La valeur vénale libre de l'appartement (lot 13), sis 45 rue Haute, est estimée à 196 000 € HT-HD.**

- MARGE D'APPRÉCIATION : 15 %

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,

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

Laurence DUCOS  
Inspectrice des Finances publiques – Évaluatrice