



**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

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Laurence DUCOS

Téléphone : 01 40 97 33 24

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

Réf. OSE : 2021-92063-00746

Réf. DS : 7294503

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 15/02/2022

AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE

Désignation du bien : Appartement de type F4 avec cave

Adresse : 68 rue Voltaire, RUEIL-MALMAISON

VALEUR VÉNALE : 268 000 € HT-HD

1 – SERVICE CONSULTANT : Ville de Rueil-Malmaison, Direction des Affaires Foncières et du Patrimoine

AFFAIRE SUIVIE PAR : Francine d'ANTONIO-HERVY, Chef de service des affaires foncières

2 – DATE DE CONSULTATION : 05 janvier 2022

– **DATE DE RÉCEPTION** : 05 janvier 2022

– **DATE DE VISITE** : 27 janvier 2022

– **DATE DE CONSTITUTION DU DOSSIER EN L'ÉTAT** : 27 janvier 2022

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

OBJET : Évaluation de la valeur vénale d'un appartement de type F4 avec cave (actualisation).

BUT : Projet de cession.

4 – DESCRIPTION DU BIEN :

- SITUATION ET TRANSPORTS :

Le bien se situe dans le quartier des « Coteaux » quartier principalement résidentiel avec des pavillons et des bâtiments collectifs. Centre historique à une dizaine de minutes à pied. Quartier recherché. Proche de toutes commodités (à moins de 5 minutes à pied du marché des Godardes, pharmacie, commerces de proximité, bar-restaurant et groupements scolaires). Quartier en pleine mutation avec la réalisation de l'Ecoquartier de l'Arsenal à quelques mètres (projet en cours de développement, prévoyant la construction de 193 590 m² de logements, dont 30 % sociaux, 65 253 m² de bureaux, 18 638 m² d'équipements publics et 11 171 m² de commerces ; accueil de la future ligne 15 du métro prévue en 2030).

Secteur desservi uniquement par les bus : ligne n° 263 à proximité immédiate ; lignes n° 141 et 244 à 5 minutes à pied environ.

- RÉFÉRENCES CADASTRALES : Section AO parcelle n° 883, lots 38 et 83.

- DESCRIPTION :

Dans un ensemble immobilier en copropriété datant de 1957, un appartement de type T4 (lot n°38) et une cave au sous-sol (lot n°83).

L'appartement, situé au 2^e étage sans ascenseur, comprend une entrée avec placards et wc séparé, 3 chambres, dont une avec balcon, un salon, une salle de bains, une cuisine avec petit cagibi.

Equipements : sols parquet, moquette, carrelage ou lino ; papier peint sur les murs ; fenêtres double vitrage huisseries PVC.

Des places de parking extérieures sont disponibles au pied de l'immeuble, mais non privatisées.

Etat : appartement en état plutôt vétuste, nécessitant des travaux, notamment de mise aux normes électriques. Problèmes d'infiltration, fissures au plafond.

Surface communiquée par le consultant : 68 m²

5 – SITUATION JURIDIQUE :

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

- 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.

- ZONE : Zone UDc.

Les zones UD correspondent à l'écoquartier de l'Arsenal et ses secteurs alentours. Ces zones sont destinées à évoluer rapidement dû à la réalisation d'une opération d'aménagement. La zone UDc correspond au secteur dit Voltaire. 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 de type F4, libres d'occupation, avec cave et sans parking, dans la même résidence et les résidences voisines (sans ascenseur) de la même section cadastrale à Rueil-Malmaison.

La valeur vénale libre de l'appartement avec cave (lots 38 et 83), sis 68 rue Voltaire, est estimée à 268 000 € 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



Laurence DUCOS
Inspectrice des Finances publiques – Évaluatrice