

Direction Générale Des Finances Publiques

Le 20/09/2022

Direction Nationale d'Interventions Domaniales (DNID)

Pôle évaluations – BRIGADE RIF OUEST

3 avenue du chemin de Presles

Le Directeur de la DNID

94417 SAINT-MAURICE CEDEX

[frederic.doucet@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:frederic.doucet@dgfip.finances.gouv.fr)

à

téléphone chef de brigade : 01 45 11 64 47

mél. Secrétariat : [dnid.evaluations@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:dnid.evaluations@dgfip.finances.gouv.fr)

Société du Grand Paris

#### POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Frédéric LUNETEAU

Courriel : [frederic.luneteau@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:frederic.luneteau@dgfip.finances.gouv.fr)

Téléphone : 06 89 06 19 83

Référence :

Réf DS:8144175

Réf OSE : 2022-92063-21008

A l'attention de M. Pierre DUCHEMIN DE  
VAUBERNIER  
Consultant Aménagement SEGAT  
30 avenue des Frutiers  
93200 SAINT DENIS

## AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site [collectivites-locales.gouv.fr](http://collectivites-locales.gouv.fr)



<b>Désignation du bien :</b>	Terrains en surface et tréfonds
<b>Adresse du bien :</b>	Rue des Bons Raisins / rue Gallieni / rue Madeleine Salzberger
<b>Commune :</b>	RUEIL-MALMAISON
<b>Département :</b>	HAUTS-DE-SEINE (92)
<b>Valeur :</b>	<b>1 828 644,61 €</b> , assortie d'une marge d'appréciation de 10 % (des précisions sont apportées au § détermination de la valeur)

**Il est rappelé aux consultants que cet avis de valeur ne leur interdit pas de réaliser une cession à un prix plus élevé ou une acquisition (ou une prise à bail) à un prix plus bas.**

**Par ailleurs, les collectivités territoriales et leurs établissements peuvent, à condition de pouvoir le justifier, s'écarter de la valeur de ce présent avis pour céder à un prix inférieur ou acheter (ou prendre à bail) à un prix supérieur.**

## 1 - SERVICE CONSULTANT

affaire suivie par : Stéphane GUILLEZ – Société du Grand Paris  
Pierre DUCHEMIN DE VAUBERNIER - Cabinet SEGAT  
Francine DONTONIO-HERVY – Ville de Rueil-Malmaison

vos références :

## 2 - DATE

de consultation : 17/03/2022  
de réception : 17/03/2022  
de visite : non visité  
de dossier en état : 19/09/2022 (courriel)

## 3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE - DESCRIPTION DU PROJET - PRIX ENVISAGÉ

Demande d'évaluation de la valeur vénale d'emprises de terrains en surface et de volumes de tréfonds à Rueil-Malmaison dans le cadre de la construction de la ligne 15 Ouest.

La réalisation de la Gare du Rueil-Suresnes Mont-Valérien et de l'Ouvrage Annexe n°2501, implique l'acquisition et l'occupation par la Société du Grand Paris d'un grand nombre de parcelles appartenant à la Ville de Rueil-Malmaison.

Les montants d'acquisitions et d'occupations temporaires font l'objet d'un consensus entre les parties qui ont convenu de procéder à une saisine commune afin d'obtenir l'avis de la DNID sur cet accord.

L'accord a été construit sur la base des hypothèses suivantes :

- acquisition foncière : 990 €/m<sup>2</sup> de terrain (Zone UDa du PLU) ;
- méthode Guillermain-Demanche pour les volumes des tréfonds (réf : base terrain nu : 77 €/m<sup>2</sup>) ;
- plusieurs parcelles appartenant à la Ville de Rueil-Malmaison sont estimées à l'euro symbolique car elles ont été acquises auprès de l'ÉTAT (OTAN) moyennant un engagement de revente à ce montant, à la SGP.

La DNID est sollicité pour savoir si le montant total des différents accords financiers amiables qui s'élèvent à 1 586 300 € € appelle des observations.

Un différé de jouissance à titre gratuit est demandé jusqu'à juillet 2023 pour les acquisitions.

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale

Le bien est situé à Rueil-Malmaison, commune située dans le [département](#) des [Hauts-de-Seine](#) en [région Île-de-France](#), et fait partie de la [Métropole du Grand Paris](#) créée en 2016.

Rueil-Malmaison est la commune la plus étendue des Hauts-de-Seine. Établie sur la rive gauche de la [Seine](#), elle est limitrophe de [Nanterre](#), [Suresnes](#), [Saint-Cloud](#), [Garches](#) et [Vaucresson](#) dans les Hauts-de-Seine, [La Celle-Saint-Cloud](#), [Bougival](#), [Croissy-sur-Seine](#) et [Chatou](#) dans les Yvelines.

Les biens sont localisés le long des rues des Bons Raisons, de Galliéni et Madeleine Salzberger au centre-est de la commune en limite de Suresnes.

## 4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

La gare la plus proche est celle du Mont Valérien (Transiliens L et U), présence d'arrêts de bus à proximité.

Le bien est situé dans un secteur mixte d'habitations, proche de quelques commerces d'équipements publics.

## 4.3. Références Cadastres

L'immeuble sous expertise figure au cadastre de la ville sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Surface	Nature réelle
Rueil-Malmaison	AK 551	16 rue Galliéni	41 m <sup>2</sup>	Terrain
	AK 624	16 rue Galliéni	83 m <sup>2</sup>	Terrain
	AK 632	81 rue des Bons Raisins	860 m <sup>2</sup>	Terrain
	AK 637	16 rue Galliéni	430 m <sup>2</sup>	Terrain
	AK 598	16-20 rue Galliéni	1 m <sup>2</sup>	Tréfonds
	AK 620	24 rue Galliéni	1 064 m <sup>2</sup>	Tréfonds
	AK 630	81 rue des Bons Raisins	615 m <sup>2</sup>	Tréfonds
	AK 631	81 rue des Bons Raisins	65 m <sup>2</sup>	Tréfonds
	AK 636	16 rue Galliéni	658 m <sup>2</sup>	Tréfonds
	AK 640	Rue Madeleine Salzberger	13 m <sup>2</sup>	Tréfonds
	AK 642	16 rue Galliéni	94 m <sup>2</sup>	Tréfonds
	AK 663	24 rue Galliéni	49 m <sup>2</sup>	Tréfonds
	AK 664	24 rue Galliéni	13 m <sup>2</sup>	Tréfonds

## 4.4. Descriptif

Il s'agit de plusieurs emprises ou parcelles de terrains en surface ou en tréfonds :

- parcelle AK 551 d'une superficie de 41 m<sup>2</sup>,
- parcelle AK 624 d'une superficie de 83 m<sup>2</sup>,
- parcelle AK 632 d'une superficie de 860 m<sup>2</sup>,
- parcelle AK 637 d'une superficie de 430 m<sup>2</sup>,
- volume de tréfonds, d'une base de 1 m<sup>2</sup>, à prélever sur la parcelle AK 598 d'une superficie de 1 m<sup>2</sup>,
- volume de tréfonds, d'une base de 1 064 m<sup>2</sup>, à prélever sur la parcelle AK 620 d'une superficie de 1 064 m<sup>2</sup>,
- volume de tréfonds, d'une base de 615 m<sup>2</sup>, à prélever sur la parcelle AK 630 d'une superficie de 615 m<sup>2</sup>,

- volume de tréfonds, d'une base de 65 m<sup>2</sup>, à prélever sur la parcelle AK 631 d'une superficie de 65 m<sup>2</sup>,
- volume de tréfonds, d'une base de 658 m<sup>2</sup>, à prélever sur la parcelle AK 636 d'une superficie de 658 m<sup>2</sup>,
- volume de tréfonds, d'une base de 13 m<sup>2</sup>, à prélever sur la parcelle AK 640 d'une superficie de 13 m<sup>2</sup>,
- volume de tréfonds, d'une base de 94 m<sup>2</sup>, à prélever sur la parcelle AK 642 d'une superficie de 615 m<sup>2</sup>,
- volume de tréfonds, d'une base de 49 m<sup>2</sup>, à prélever sur la parcelle AK 663 d'une superficie de 49 m<sup>2</sup> ?,
- volume de tréfonds, d'une base de 13 m<sup>2</sup>, à prélever sur la parcelle AK 664 d'une superficie de 13 m<sup>2</sup>.

#### **4.5. Surfaces du bâti (énoncées et retenues après vérification)**

Sans objet

## **5 – SITUATION JURIDIQUE**

### **5.1. Propriété de l'immeuble**

Ville de Rueil-Malmaison.

### **5.2. Conditions d'occupation actuelles**

Biens estimés libres de toute occupation.

## **6 - URBANISME**

### **6.1. Règles actuelles du PLU**

Au PLU de la commune approuvé par l'EPT Paris Ouest La Défense en date du 21 octobre 2011 (dernière modification le 13 décembre 2021), la parcelle est située en zone UDa.

La zone UDa correspond aux secteurs opérationnels de l'écoquartier de l'Arsenal) avec une emprise au sol maximale non réglementée et une hauteur maximale de 40 m à l'acrotère et à l'égout du toit ou 42 m au faîtage.

### **6.2. Date de référence et autres règles applicables**

DUP du 23/11/16 modifié par décret du 30/03/22.

## **7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION**

### **7.1 Principes**

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison. Elle consiste à fixer la valeur vénale à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local.

## 7.2 Déclinaison

Méthode par comparaison au m<sup>2</sup> de terrain.

## 8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR : MÉTHODE COMPARATIVE

### 8.1. Études de marché

#### 8.1.1. Sources et critères de recherche – Termes de référence

##### Critères de recherche et ressources documentaires :

Les termes de comparaison ont été recherchés dans les applications « Estimer un bien » et « BNDP » .

##### Périmètre de l'étude :

Il est recherché des mutations, à partir de l'année 2019, de terrains sur la commune de Rueil-Malmaison.

##### Étude de marché :

Date	Adresse	Cad	Ref	Surface du terrain en m <sup>2</sup>	Zonage	Prix HT en €	Ratio en €/m <sup>2</sup> SDP	Ratio en €/m <sup>2</sup> linéaire	Observations
20/07/21	41 rue Voltaire	AK 509, 523 et 529	2021P16426	3 479 m <sup>2</sup>	Zone Uda	14 599 000 €	1 554 €	4 196 €	TAB nu avec droit à construire de 9 393,24 m <sup>2</sup> SDP maximale (2 127,88 m <sup>2</sup> SDP logements sociaux, 6 383,36 m <sup>2</sup> SDP logements libres et 883 m <sup>2</sup> SDP offre de santé). Cession SPL Rueil Aménagement à SNC
02/06/21	92 avenue de Buzenval	BL 808 et 809	2021P10946	348 m <sup>2</sup>	Zone Ued	168 562 €		484 €	Terrain à usage de prairie non jardinée
28/04/21	Rue de la Grille Verte	BX 82	2021P08859	228 m <sup>2</sup>	Zone Uec	60 000 €		263 €	Terrain à usage de terrain d'agrément
09/04/21	30 avenue de Chataigneraie	BX 93	2021P08120	627 m <sup>2</sup>	Zone Uec	190 000 €		303 €	Bande de terrain nue à usage de jardin d'agrément
02/04/21	Rue Buffon	AL 168	2021P07291	408 m <sup>2</sup>	Zone Ued	200 000 €		490 €	Parcelle de TAB tout en longueur
15/12/20	Rue Adrien Cramail	AS 668 et 692	2020P10087	133 m <sup>2</sup>	Zone Ued	53 200 €		400 €	Terrain enclavé à usage de jardin
11/12/20	37 rue Gambetta	AI 111 et 567	2020P10059	840 m <sup>2</sup>	Zone Ued	586 538 €		698 €	TAB libre et arasé
27/10/20	8 rue Paul Héroult	AB 502, 505 et 506	2020P06571	749 m <sup>2</sup>	Zone Ulb	186 450 €		249 €	Parcelles de terrain inscrites en emplacements réservés. Cession SCCV à commune
15/10/20	59 et 61 boulevard Richelieu	AP 1258, 1259 et 1268	2020P07501	282 m <sup>2</sup>	Zone USP26C	75 000 €		266 €	Terrain nu non viabilisé
02/10/20	Rue du Lieutenant Colonel de Montbrizon	BE 369	2020P07557	245 m <sup>2</sup>	Zone Ucb	102 900 €		420 €	Terrain enclavé à usage de jardin
17/04/20	41 rue Voltaire	AK 509	2020P02968	3 302 m <sup>2</sup>	Zone Uda	3 922 800 €		1 188 €	TAB. Cession commune à SPL Rueil Aménagement
19/03/20	28 rue Eugène Labiche	AZ 544	2020P02750	950 m <sup>2</sup>	Zone Uec	756 000 €		796 €	TAB acquis par SCI
25/02/20	10 rue Beaumarchais	AS 663 et 664	2020P01876	56 m <sup>2</sup>	Zone Ued	22 400 €		400 €	Terrain nu enclavé dont un en forme de fine bande
19/02/20	Avenue de Châtaigneraie	BX 24 et 25	2020P01888	126 m <sup>2</sup>	Zone Uec	35 000 €		278 €	Parcelles de terrain nu formant une unité foncière tout en longueur non constructible
13/02/20	5 rue Renée Gerhard	AD 583	2020P02462	256 m <sup>2</sup>	Zone Ued	585 000 €		2 285 €	TAB avec partie de maison et garage à démolir
Moyenne (termes grisés)									2 692 €
Médiane (termes grisés)									2 692 €

L'étude de marché révèle plusieurs mutations, ayant eu lieu entre février 2020 et juillet 2021, de terrains d'une superficie de 56 à 3 302 m<sup>2</sup>.

Les prix unitaires de nos termes de comparaison (TC) s'échelonnent de 249 €/m<sup>2</sup> carrez, pour un terrain de 749 m<sup>2</sup> en zone UIb, à 4 196 €/m<sup>2</sup> pour un terrain de 3 479 m<sup>2</sup> en zone UDa.

Pour les deux termes en zone UDa, les ratios sont de 1 188 €/m<sup>2</sup> pour un terrain 3 302 m<sup>2</sup> cédé par la commune, à 4 196 €/m<sup>2</sup> pour un terrain de 3 479 m<sup>2</sup> avec un projet de construction important.

La moyenne et la médiane de ces deux termes s'élève à 2 692 €/m<sup>2</sup>.

### **8.1.2. Autres sources**

Les terrains en surface ou tréfonds en zone UDa ont été estimés sur la base d'un ratio de 1 100 €/m<sup>2</sup> lors de l'ESG du 09/11/2020.

### **8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues**

Les emprises ou parcelles de terrain en surface à estimer correspondent à des terrains nus d'une superficie de 41 à 860 m<sup>2</sup>.

Il pourrait être pratiqué un abattement sur certaines de ces parcelles du fait de leur superficie réduite.

Toutefois, les parcelles les plus petites AK 551 et 624, respectivement de 41 m<sup>2</sup> et 83 m<sup>2</sup>, forment une unité foncière avec la parcelle AK 632 de 860 m<sup>2</sup>.

Aussi, toutes ces parcelles seront valorisées sur la base de la valeur d'un terrain en zone UDa.

Pour chaque tréfonds, la valorisation est réalisée sur la même base grâce à une fiche de calcul de tréfonds qui tient compte des éventuels encombrements.

Concernant la valeur de référence des terrains en zone UDa, les termes montrent une valeur basse aux alentours de 1 200 €/m<sup>2</sup> alors que la valeur utilisée lors de l'ESG était de 1 100 €/m<sup>2</sup>.

Cependant, au vu du nombre limité de terme depuis 2020, il est proposé de retenir de nouveau un ratio de 1 100 €/m<sup>2</sup>.

#### Calcul des valeurs vénales :

- parcelle AK 551 : 41 m<sup>2</sup> x 1 100 €/m<sup>2</sup> = **45 100 €** avec emploi de 45 100 € x 5 % = **2 255 €**
  - parcelle AK 624 : 83 m<sup>2</sup> x 1 100 €/m<sup>2</sup> = **91 300 €** avec emploi de 91 300 € x 5 % = **4 565 €**
  - parcelle AK 632 : 860 m<sup>2</sup> x 1 100 €/m<sup>2</sup> = **946 000 €** avec emploi de 946 000 € x 5 % = **47 300 €**
  - parcelle AK 637 : 430 m<sup>2</sup> x 1 100 €/m<sup>2</sup> = **473 000 €** avec emploi de 473 000 € x 5 % = **23 650 €**
  - tréfonds AK 598 : **99,99 €** avec emploi de **5,00 €**
  - tréfonds AK 620 : **65 074,24 €** avec emploi de **3 253,71 €**
  - tréfonds AK 630 : **61 493,85 €** avec emploi de **3 074,69 €**
  - tréfonds AK 631 : **6 499,35 €** avec emploi de **324,97 €**
  - tréfonds AK 636 : **39 012,82 €** avec emploi de **1 950,64 €**
  - tréfonds AK 640 : **795,08 €** avec emploi de **39,75 €**
  - tréfonds AK 642 : **9 399,06 €** avec emploi de **469,95 €**
  - tréfonds AK 663 : **2 996,84 €** avec emploi de **149,84 €**
  - tréfonds AK 664 : **795,08 €** avec emploi de **39,75 €**
- soit un total de **1 741 566,31 €** avec emploi de **87 078,30 €**.

## 9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR : COMPTE A REBOURS

Sans objet

## 10 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix. La valeur vénale est exprimée hors taxe, hors droits et hors frais d'agence éventuellement applicables sauf si ces derniers sont à la charge du vendeur.

**La valeur vénale de l'ensemble des biens est estimée à un montant de 1 741 566,31 € avec emploi de 87 078,30 € soit un total de 1 828 644,61 €.**

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 %.

Compte tenu de l'accord entre la SGP et la ville de Rueil-Malmaison, le montant négocié de 1 586 300 € n'appelle pas d'observation et peut donc être accepté tout comme le différé de jouissance à titre gratuit jusqu'à juillet 2023.

## 11 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 18 mois.

## 12 - OBSERVATIONS

La présente estimation est réalisée sur la base des éléments en possession du service à la date du présent rapport.

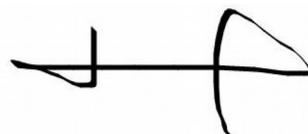
Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

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.

Pour le Directeur de la DNID et par délégation,

Frédéric DOUCET

Inspecteur principal des Finances publiques



*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.*