



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Envoyé en préfecture le 02/06/2026

Reçu en préfecture le 02/06/2026

Publié le

ID : 092-219200466-20260601-DEL2026_65-DE

S27302 - SD



FINANCES PUBLIQUES

Direction Départementale des Finances Publiques des Hauts-de-Seine

Le 12/01/2026

Pôle d'évaluation domaniale

167 à 177 avenue Frédéric et Irène Joliot Curie
92013 NANTERRE

Courriel : ddftp92.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par Laurent LECLAIR, évaluateur.

Courriel : laurent.leclair1@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone professionnel fixe : 01.40.97.33.67

Téléphone portable : 06.58.56.66.18

Réf DS : n° 2026-92046 - Malakoff/27452080

Réf OSE: MAL 2026-92046-79922

La Directrice départementale des Finances
publiques des Hauts-de-Seine

à

Hôtel de ville de Malakoff
Place du 11 novembre 2018
Malakoff Cedex 92243

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 \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(#\)](#)



Nature du bien :

Emprise à usage d'espaces verts.

Adresse du bien :

1 rue Charles Baudelaire à Malakoff (92240)

Valeur vénale libre :

721 000 € HT/HD, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

Affaire suivie par : Mme Floriane MONGARDIEN, responsable des affaires foncières, Direction du développement urbain de la ville de Malakoff.

2 - DATES

de consultation :	30 octobre 2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	-
le cas échéant, de visite de la parcelle :	-
du dossier complet :	8 janvier 2026

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	☐
Acquisition :	amiable ☐ par la ville de Malakoff. par voie de préemption ☐ par voie d'expropriation ☐
Prise à bail :	☐
Autre opération :	☐

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	☐
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	☐
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	☐

3.3. Projet et prix envisagé

La saisine porte sur l'estimation en valeur vénale de parcelles à usage d'espaces verts sollicitée par la ville de Malakoff.

Dans le cadre du projet d'aménagement 100 % Barbusse sur la cité des poètes et de l'aménagement envisagé de ces parcelles appartenant à la SAIEM de Malakoff Habitat, le consultant envisage d'acquérir ces emprises en vue d'y réaliser un parc à usage d'espaces verts.

¹ Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

La ville de Malakoff est une commune urbaine, limitrophe du 14^e arrondissement de Paris et des communes de Vanves, Clamart, Montrouge et Châtillon. Elle fait partie du Territoire Vallée Sud – Grand Paris qui regroupe 395 000 habitants, réunissant 10 autres communes du sud du département : Antony, Bagneux, Bourg La Reine, Châtenay-Malabry, Châtillon, Clamart, Fontenay-aux-Roses, Montrouge, Plessis-Robinson et Sceaux..

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

Ces parcelles, relativement excentrées, proche du fort de Vanves dans un secteur résidentiel, en limite des communes de Châtillon et de Clamart, sont situées dans un secteur résidentiel homogène relevant de grands collectifs d'habitation.

Ces biens sont relativement bien desservis en termes de transports en commun avec la gare de « Vanves-Malakoff » à environ 16 minutes à pied et des lignes de bus n° 191 et n° 394 à environ 3 minutes à pied.

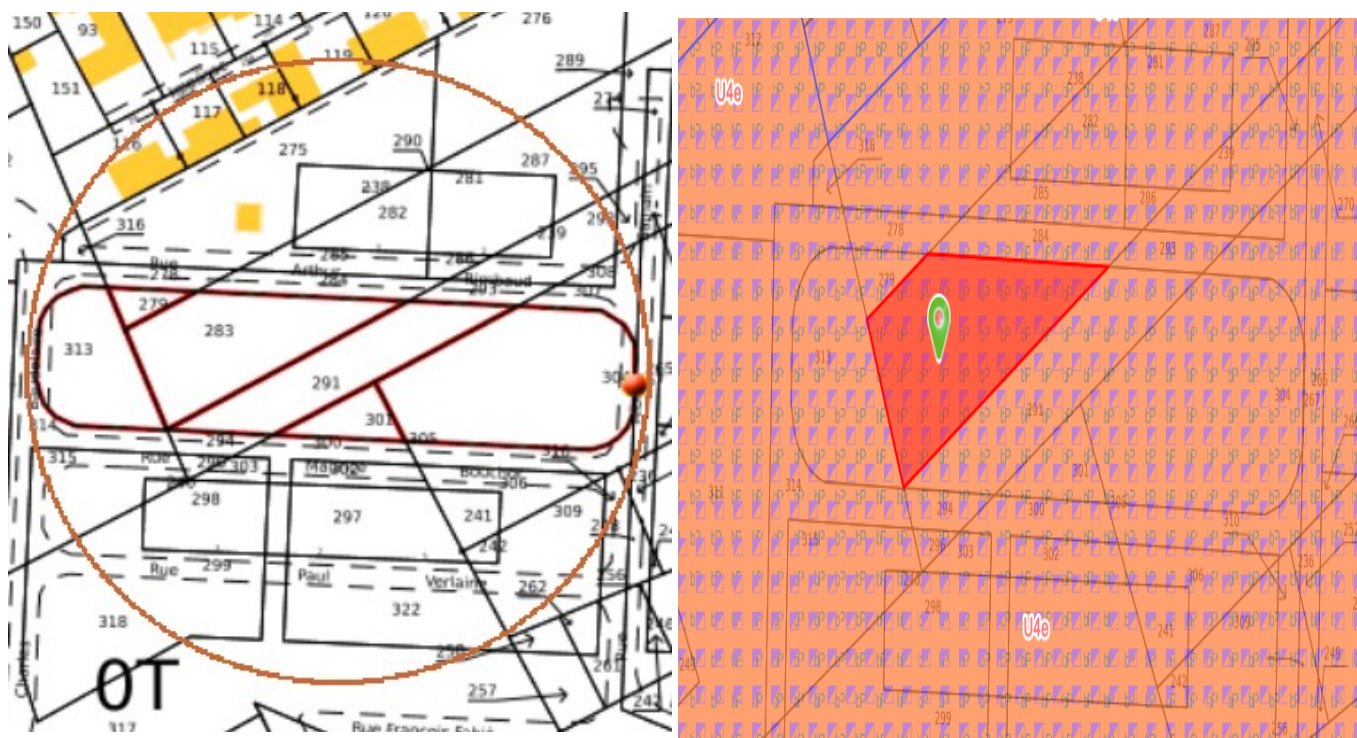
Ces emprises disposent également de diverses commodités de proximité avec le complexe sportif « Marcel Cerdan », le stade municipal « Guy Môquet », ainsi qu'en termes d'espaces verts avec le parc « Léon Salagnac » et le square « Mailleret-Joinville ».

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie cadastrale	Nature réelle
Malakoff	T n° 314	1 rue Charles Baudelaire, 83 rue Louis Girard	414 m ²	Voie d'accès
Malakoff	T n° 313	1 rue Charles Baudelaire, 83 rue Louis Girard	421 m ²	Espaces verts
Malakoff	T n° 305	Rue Albert Samain et rue Maurice Bouchor	175 m ²	Voie d'accès
Malakoff	T n° 304	Rue Albert Samain et rue Maurice Bouchor	917 m ²	Espaces verts
Malakoff	T n° 301	Rue Maurice Bouchor	124 m ²	Espaces verts
Malakoff	T n° 300	Rue Maurice Bouchor	130 m ²	Voie d'accès
Malakoff	T n° 294	Rue Arthur Rimbaud et Le fond des Groux	62 m ²	Voie d'accès
Malakoff	T n° 291	Rue Arthur Rimbaud et Le fond des Groux	500 m ²	Espaces verts
Malakoff	T n° 283	Rue Arthur Rimbaud	615 m ²	Espaces verts
Malakoff	T n° 279	Rue Arthur Rimbaud et Le fond des Groux	59 m ²	Espaces verts
Malakoff	T n° 267	2 et 3 Rue Albert Samain	2 m ²	Voie d'accès
TOTAL			3 419 m ²	

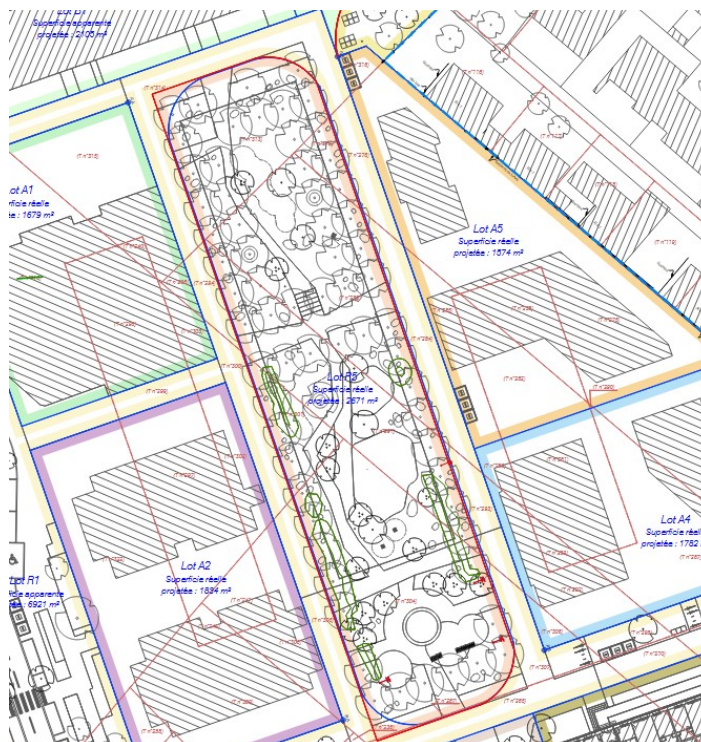
Vues cadastrales : cadastre.gouv.fr et Géoportail



4.4. Descriptif

Emprises à usage d'espaces verts prélevées sur plusieurs parcelles cadastrées section T n° 313, n° 279, n° 283, n° 291, n° 301, n° 304 d'une configuration sensiblement rectangulaire allongée d'une largeur approximative de 25 mètres sur une longueur approximative de 107 mètres situées au sein d'un environnement résidentiel d'immeubles d'habitation.

Dans le cadre du projet d'aménagement 100 % Barbusse sur la cité des poètes initié par la ville de Malakoff, ces emprises ont vocation à être aménagées en un parc correspondant au lot n° R5 du plan de remembrement délimitée au plan ci-dessous. Elle comprend actuellement un parc à usage d'espaces verts.



4.5. Surfaces du bâti

Surface utile : 2 671 m² selon le consultant.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

La parcelle appartient à la SAIEM de Malakoff Habitat.

5.2. Conditions d'occupation

Le bien est estimé en situation de libre occupation.

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles

Document d'urbanisme : Bien situé en zone U4eE3T4H2A6 du PLUi de la ville de Malakoff approuvé par délibération du Conseil de territoire du 11 décembre 2024 et amendé par modification simplifiée n°1 en Conseil du Territoire en date du 10 décembre 2025.

Situation au plan d'aménagement / Zone de plan : L'article 4.5.2.4.1 de cette zone précise que l'emprise au sol des constructions est limitée à 40 % de la superficie du terrain.

6.2.Date de référence et règles applicables

Sans objet.

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison qui 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. Au cas particulier, cette méthode est utilisée puisqu'il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Étude de marché

8.1.1.Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

Etude de marché portant sur des mutations à titre onéreux, de terrains à bâtir, en situation de libre d'occupation, situés à Malakoff, dans un rayon d'un kilomètre autour du bien à estimer et réalisées au cours des 4 dernières années en raison du faible nombres de terme de comparaison.

Terrains à bâtir – valeur vénale							
N°	Date	Commune adresse	Cadastre/ Référence mutation	Surface utile en m ²	Prix	Prix/m ²	Observations
1	12/12/2024	125 boulevard Camelinat	N n° 94 2024P20236	245	504 000	2 057	TAB constructible:-
2	13/08/2024	11 rue Gallieni à Malakoff	L n° 88 2024P12704	199	500 000	2 512	Un terrain sur lequel est édifié un bâtiment à démolir comprenant 5 garages sur cave, terrasse, entrepôt artisanal et terrain.
3	29/12/2023	77 rue Louis Gérard, rue Bouchor et 1	T n° 241, 242, 258, 262, 297, 302,	3616	9 662 204	2 672	Deux terrains à bâtir dans le cadre d'un programme

		Arthur Rimbaud à Malakoff	239, 276 2024P01637				
4	19/06/2023	10 Place du 14 juillet à Malakoff	H 192	982	1 400 000	1 425	TAB constructible.
5	27/04/2022	80 rue Paul Vaillant Couturier à Malakoff	O n° 127 2022P08743	432	1 075 000	2 488	TAB-constructible.
					Moyenne	2 231	
					Médiane	2 488	

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

Les éléments fournis par le système d'information de la D.G.F.I.P. suffisent à l'évaluation, en conséquence aucune consultation de sources externes à la DGFIP n'a été réalisée.

8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue

Les termes de comparaison de l'étude de marché de terrain à bâtir permettent d'observer une moyenne de 2 231 €/m² et une médiane de 2 488 €/m² pour des prix compris entre 1 425 €/m² et 2 672 €/m². Les termes retenus concernent des terrains à bâtir, d'une surface comprise entre 199 m² et 3 616 m².

Ces parcelles disposent d'une configuration sensiblement rectangulaire, à usage d'espaces verts et de parc, inconstructibles selon le projet d'espaces verts du permis de construire délivré en 2023 selon le consultant. Celui-ci souhaite inscrire ultérieurement au PLUi ces parcelles en zone d'espaces verts après les travaux d'aménagement prévus selon un courriel en date du 8 janvier 2026 du consultant.

De plus, à cette limitation juridique se rajoute une promiscuité conséquente de l'environnement résidentiel et de routes qui constituent des moins-values caractérisées par l'application d'un abattement de 90 % sur une valeur arbitrée à 2 700 €/m² proche de la valeur du terme classé n° 3 de l'étude de marché, à proximité immédiate des biens à évaluer, dont la valeur atteint 2 672 €/m², soit 270 €/m² après abattement.

Il est à noter que le consultant indique la mise en œuvre d'un différé de jouissance de 2 ans qui n'est pas évalué par le présent avis domanial car il relève d'un accord conventionnel libre entre les parties. Dans le cadre du rôle de conseil des domaines aux collectivités territoriales, une méthode d'évaluation de ce différé de jouissance a néanmoins été communiquée par courriel en date du 12 janvier 2026.

En conséquence, au vu des caractéristiques susvisées du bien, il est retenu une valeur vénale unitaire, de 270 €/m² après abattement afin de prendre en compte la consistance inconstructible de ces emprises à usage d'espaces verts.

→ Détail du calcul sur la base de la superficie communiquée par le consultant :

Sur la base d'une valeur vénale unitaire, libre d'occupation, de 270 €/m², le calcul de la valeur vénale de cette parcelle de consistance inconstructible est la suivante :

- Surface : 2 671 m² selon le consultant.
- 2 671 m² x 270 €/m² = 721 170 € arrondis à 721 000 € HT/HD.

La valeur vénale de ces emprises inconstructibles à usage d'espaces verts, libre d'occupation, est arbitrée à 721 000 € HT/HD.

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRECIATION

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 de cette parcelle de consistance inconstructible à usage d'espaces verts, libre d'occupation, est arbitrée à **721 000 € HT/HD**.

Elle est exprimée hors taxes et hors droits.

Cette valeur vénale, libre d'occupation, est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur maximale d'acquisition sans justification particulière à 793 100 € HT/HD.

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

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé ou acquérir à un prix plus bas sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas ou acquérir à un prix plus élevé.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 12 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

**pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

11 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

Il n'est pas tenu compte 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.

12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour la Directrice départementale des Finances
publiques et par délégation,



Inspecteur des Finances publiques
Laurent LECLAIR