



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

Le 11/08/2025

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

[emilie.bellec@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:emilie.bellec@dgfip.finances.gouv.fr)

téléphone chef de brigade : 01 45 11 64 47 / 06 09 46 91 34

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

**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

Références :

Réf DS: 25531753

Réf OSE : 2025-92046-55915

Madame la Maire de Malakoff

*A l'attention de Mme Floriane MONTGARDIEN,  
Responsable du service des affaires foncières  
1 place du 11 novembre 1918  
92240 MALAKOFF*

à

## 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 :*

Appartements, local commercial et caves

*Adresse du bien :*

75 avenue Pierre Larousse / 50 rue Chauvelot / 54 bis rue Chauvelot MALAKOFF (92)

*Valeur :*

**2 530 000 €**, assortie d'une marge d'appréciation de 10 % (des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

## 1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Floriane MONTGARDIEN / fmongardien@ville-malakoff.fr  
 vos références : CESSION EPFIF/VILLE - BIENS ILOT CHAUVELOT

## 2 - DATES

de consultation :	28/07/25
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	/
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	07/08/25
du dossier complet :	07/08/25

## 3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

### 3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input checked="" type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input type="checkbox"/>
Prise à bail :	<input type="checkbox"/>
Autre opération :	

### 3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	<input checked="" type="checkbox"/>
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 <sup>1</sup> :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

### 3.3. Projet et prix envisagé

Demande d'évaluation de la valeur vénale d'appartements, d'un local commercial et de caves à Malakoff.

Dans le cadre d'une convention conclue avec la Commune de Malakoff, l'EPFIF a acquis des biens sur l'îlot dit 'Chauvelot', inclus dans le secteur Pierre Larousse, pour réaliser un projet

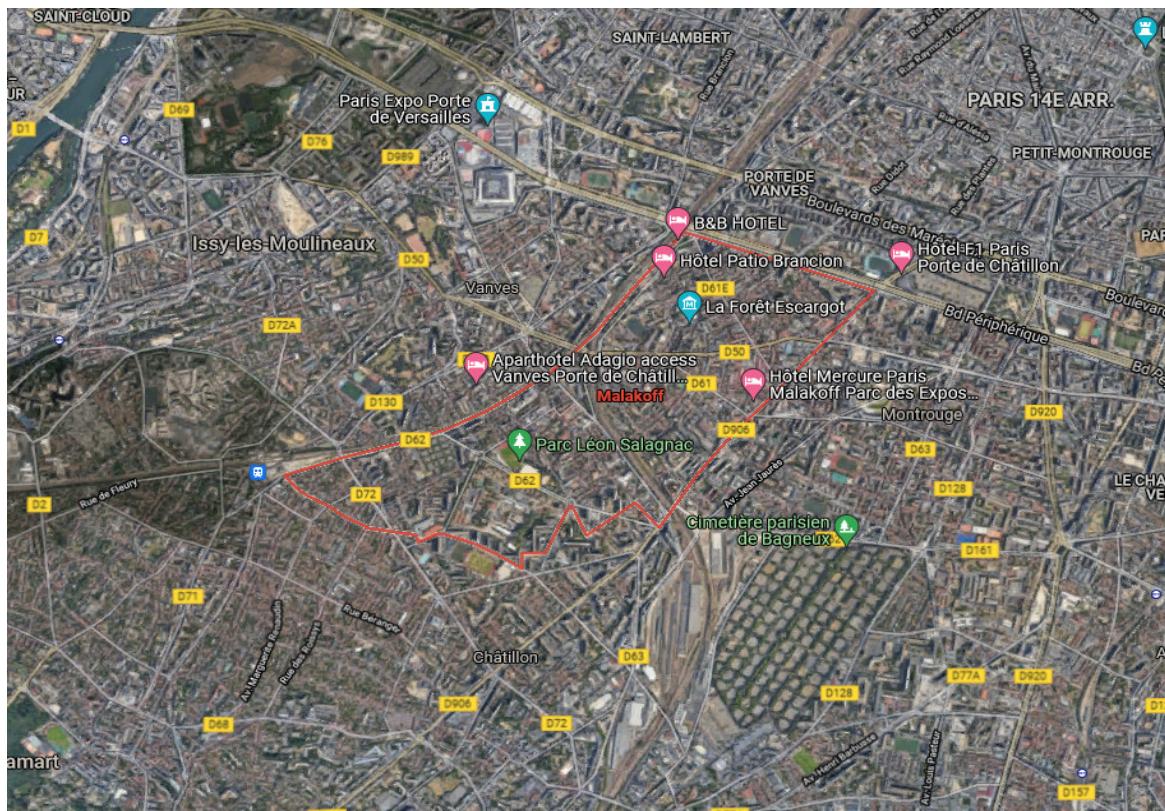
<sup>1</sup> Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

d'aménagement. Ce secteur étant abandonné, il convient, conformément à la convention, que la Commune de Malakoff rachète ces biens à l'EPFIF au coût de revient.

Ce coût de revient a été défini à un montant de 2 398 000 €.

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale



Les biens sont situés à Malakoff, commune située dans le [département des Hauts-de-Seine](#) en [région Île-de-France](#), dans l'[arrondissement d'Antony](#), au sud de [Paris](#), et fait partie de la [Métropole du Grand Paris](#) créée en 2016.

Les biens sont localisés le long de l'avenue Pierre Larousse ou de la rue Chauvelot au nord de la commune en limite de Clamart.

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

La gare la plus proche est celle de Malakoff – Plateau de Vanves (ligne 13), présence d'arrêts de bus à proximité.

Les biens sont situés dans un secteur d'habitation, à proximité de commerces et du boulevard périphérique.

### 4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieu-dit	ID : 092-219200466-20251023-DEL2025_99-DE	
Malakoff	C 36	50 rue Chauvelot	404 m <sup>2</sup>	Terrain bâti
	C 41	54 bis rue Chauvelot	164 m <sup>2</sup>	Terrain bâti
	C 43	75 avenue Pierre Larousse	202 m <sup>2</sup>	Terrain bâti



#### 4.4. Descriptif

Sur la parcelle C 43, d'une superficie de 202 m<sup>2</sup>, un immeuble ancien en R+3+C élevé sur sous-sol en état extérieur correct en façade sur rue et un immeuble ancien en R+1+C à l'arrière en état moyen.

**Lot 102 :** bâtiment sur rue, au rez-de-chaussée, un local commercial de 41 m<sup>2</sup>.

Ce local est composé d'une seule pièce et il dispose d'une vitrine avec un rideau métallique. Il se trouve en bon état général.

**Lot 106 :** bâtiment sur rue, au 2ème étage, porte à droite, escalier rue, un appartement de 30,25 m<sup>2</sup> composé d'une entrée, d'un séjour avec coin cuisine, une chambre, une salle d'eau avec wc (ballon eau chaude).

Il est équipé de radiateurs électriques et de fenêtres bois simple vitrage. Il se trouve en bon état général.

**Lot 126 :** bâtiment sur rue, au sous-sol, escalier rue, une cave.

**Lot 109 (non visité) :** bâtiment sur rue, au 3ème étage, porte à droite, escalier rue, un appartement de 20,48 m<sup>2</sup> sur 2 niveaux comprenant au niveau d'accès, un séjour avec coin cuisine, une salle de bains avec wc, une trappe d'accès au niveau supérieur; au niveau supérieur, une partie de combles.

D'après la consultante, son état est moins bon que le lot 106.

**Lot 120 :** bâtiment sur rue, au sous-sol, escalier rue, une cave.

**Lots 124 et 127 réunis (non visité) :** bâtiment sur cour, au 1er étage studio de 24,31 m<sup>2</sup> composé d'un séjour avec coin cuisine, une salle de bain avec wc, un débarras et combles aménagés (style mezzanine).

D'après la consultante, son état est moins bon que le lot 106.

**Lot 117 :** bâtiment sur rue, au sous-sol, escalier rue, une cave.

**Lot 123 :** bâtiment sur cour, au RDC, porte à droite en entrant dans le hall sur cour, un studio de 24,45 m<sup>2</sup> composé d'un séjour avec coin cuisine, une salle d'eau avec wc (fenêtre), une mezzanine avec chambre et placard.

Il est équipé de radiateurs électriques et de fenêtres PVC double vitrage. Il se trouve en état correct.

Sur la parcelle C 41, d'une superficie de 164 m<sup>2</sup>, un immeuble ancien en R+4 élevé sur sous-sol en état extérieur correct.

**Lot 2 :** bâtiment A, au sous-sol, dans le 1er couloir, à gauche de l'escalier, 3ème porte à gauche, une cave.

**Lot 6 :** bâtiment A, au sous-sol, dans le 2ème couloir, porte à droite en face de l'escalier, une cave.

**Lot 9 :** bâtiment A, au sous-sol, dans le 2ème couloir, côté droit, 3ème porte à gauche, une cave.

**Lots 19, 20, 21, 24, 25 et 26 :** bâtiment A, 3ème et 4ème étages à gauche, un appartement duplex de 110 m<sup>2</sup> composé au 3ème étage, d'une entrée avec placard, un grand séjour avec coin cuisine, une chambre donnant sur une seconde chambre avec placard, une salle d'eau (chaudière gaz), un wc, et au 4ème étage, un petit palier, une chambre un peu mansardée avec placards sous pente (fenêtre), une chambre un peu mansardée avec placards sous pente (fenêtre et fenêtre de toit) donnant sur un bureau ou une petite chambre mansardée (fenêtre de toit), une grande salle de bains avec wc et douche (fenêtre) donnant accès à un espace type grenier.

Il est équipé de radiateurs électriques et de fenêtres PVC double vitrage. Il se trouve en état général moyen à correct (problème infiltration eau ou humidité dans certaines pièces).

**Lot 5 :** bâtiment A, au sous-sol, 2ème couloir, porte à gauche en face de l'escalier, une cave n° 5.

**Lot 18 :** bâtiment A, 2ème étage à droite, un appartement de 33,70 m<sup>2</sup> comprenant un séjour avec un coin cuisine, une chambre donnant accès à une salle d'eau avec wc (fenêtre, ballon eau chaude).

Il est équipé de radiateurs électriques et de fenêtres PVC double vitrage. Il est actuellement en réfection (travaux réalisés par la commune) et se trouvera en bon état général prochainement.

**Lot 10 :** bâtiment A, au sous-sol, 2ème couloir, côté droit, porte en face au fond contigu à l'escalier, une cave.

**Lot 15 :** bâtiment A, 1er étage gauche, un appartement de 25 m<sup>2</sup> comprenant un séjour avec un coin cuisine, une chambre (ballon eau chaude) séparée partiellement du séjour par une salle d'eau avec wc.

Il est équipé de radiateurs électriques et de fenêtres PVC double vitrage. Il est actuellement en réfection (travaux réalisés par la commune) et se trouvera en bon état général prochainement.

Sur la parcelle C 36, d'une superficie de 404 m<sup>2</sup>, un immeuble ancien en R+1+C en état extérieur correct.

**Lot 3 (non visité) :** bâtiment A, cage d'escalier A, au 1er et 2ème étages, porte face sur le palier, un appartement de 123,72 m<sup>2</sup> comprenant au 1er étage séjour-cuisine, salon, entrée, chambre, toilette, salle de bains, un escalier d'accès au 2ème étage, et au 2ème étage, 2 chambres, salle de bains, palier et bureau.

D'après la consultante, il se trouve en état moyen.

**Lot 4 :** bâtiment A, cage d'escalier A, en bas de l'escalier, porte du fond, une cave.

#### 4.5. Surfaces du bâti

Les surfaces des différents lots apparaissent dans le descriptif.

### 5 – SITUATION JURIDIQUE

#### 5.1. Propriété présumée de l'immeuble

EPFIF.

Biens acquis entre 2014 et 2018 pour un montant total de 2 296 750 € HT HD.

#### 5.2. Conditions d'occupation

Biens estimés libres d'occupation (les lots 106, 126, 109, 120, 117, 124, 127 et 123 font l'objet de COP).

### 6 - URBANISME

#### Règles actuelles

Au PLUi de Vallée Sud Grand Paris approuvé par le conseil de territoire en date du 11 décembre 2024, les biens sont situés en zone U3, secteur U3g (E8T8H29A5).

La zone U3 correspond à des secteurs mixtes, situés généralement en transition entre les centralités et les quartiers pavillonnaires ou secteurs moins denses du territoire ; secteur U3g avec une emprise au sol maximale de 60 % (avenue Pierre Larousse : dans une bande de 20 m de profondeur à compter de l'alignement, l'emprise est non réglementée et au-delà, les dispositions générales s'imposent) et une hauteur maximale de 17 m à l'égout et au faîte.

### 7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

#### 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> carrez d'appartement et m<sup>2</sup> utile de locaux commerciaux.

## 8 - MÉTHODE COMPARATIVE

### 8.1. Études de marché

#### *Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison*

##### 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 2024, d'appartements d'une surface carrez de 20 à 35 m<sup>2</sup> et de 90 à 150 m<sup>2</sup> ainsi que de locaux commerciaux sur la commune de Malakoff.

##### Études de marché :

##### **- pour les appartements de 20 à 35 m<sup>2</sup> :**

L'étude de marché (voir ci-après) révèle 6 mutations, ayant eu lieu entre janvier et juin 2025, d'appartements d'une surface d'environ 17,5 à 35 m<sup>2</sup> carrez, sans place de parking.

Les prix unitaires de nos termes de comparaison (TC) s'échelonnent de 6 851 €/m<sup>2</sup> carrez, pour un appartement de 31,12 m<sup>2</sup> au RDC avec cave, à 8 410 €/m<sup>2</sup> carrez, pour un appartement de 17,48 m<sup>2</sup> au 1<sup>er</sup> étage.

La moyenne de ces termes s'élève à 7 559 €/m<sup>2</sup> carrez et la médiane à 7 441 €/m<sup>2</sup> carrez.

Date de mutation / acte	Adresse	Cadastre	Surface en m <sup>2</sup>	Prix	Prix /m <sup>2</sup>	Observations
23/06/2025 2025P10859	135 boulevard Gabriel Péri	E 7 lot 4	19,37	156 400 €	8 074 €	Immeuble de 1890. Un T1 au RDC avec séjour, cuisine, salle de bains avec wc. Libre.
11/03/2025 2025P04632	18 rue Raymond Fassin	G 14 lot 12	34,62	247 000 €	7 135 €	Immeuble de 1900. Un T2 au 4 <sup>ème</sup> étage avec entrée, séjour avec cuisine ouverte, chambre, salle d'eau avec wc, placards. Une cave au sous-sol. Libre.
07/03/2025 2025P04272	122 boulevard Gabriel Péri	F 9 lots 54 et 90	31,12	213 190 €	6 851 €	Immeuble de 1880. Un T2 au RDC avec entrée, séjour avec coin cuisine, chambre, salle d'eau avec wc. Une cave. Libre.
25/02/2025 2025P03347	11 rue Victor Hugo	C 192 lot 2	17,48	147 000 €	8 410 €	Immeuble de 1900. Un T1 au 1 <sup>er</sup> étage. Libre.
20/01/2025 2025P01895	31 rue de la Tour	B 204 lots 5, 7 et 200	23,84	178 450 €	7 485 €	Immeuble de 1870. Un T1 au RDC avec pièce principale avec, cuisine, salle d'eau avec wc. Une cave au sous-sol et un jardin privé avec terrasse en bois de 12,5 m <sup>2</sup> . Libre.
14/01/2025 2025P01139	112 boulevard Gabriel Péri	F 1 lot 3	31,77	235 000 €	7 397 €	Immeuble de 1880. Un T2 au 1 <sup>er</sup> étage avec entrée, séjour/cuisine, chambre, salle d'eau avec wc. Une cave. Libre.
MOYENNE				7 559 €		
MEDIANE				7 441 €		

##### **- pour les appartements de 90 à 150 m<sup>2</sup> :**

L'étude de marché (voir ci-après) révèle 4 mutations, ayant eu lieu entre juin 2024 et mars 2025, d'appartements d'une surface d'environ 88 à 104 m<sup>2</sup> carrez.

Les prix unitaires de nos termes de comparaison (TC) s'échelonnent de 5 900 €/m<sup>2</sup> carrez, pour un appartement de 104,06 m<sup>2</sup> avec cave au sous-sol, parking et jardin, à 7 131 €/m<sup>2</sup> carrez pour un appartement de 88,49 m<sup>2</sup> avec 2 caves au sous-sol et 2 cabanons au RDC.

La moyenne de ces termes s'élève à 6 659 €/m<sup>2</sup> carrez et la médiane à 7 019 €/m<sup>2</sup> carrez.

Date de mutation / acte	Adresse	Cadastre	Surface en m <sup>2</sup>	Prix	Prix /m <sup>2</sup>	Observations
31/03/2025 2023P06564	91 rue Hoche	Q 156 lots 1, 68 et 167	104,06	614 000 €	5 900 €	Immeuble de 1965. Un T4 au RDC avec entrée, séjour, cuisine, 3 chambres, dégagement avec dressing, salle d'eau avec wc, salle de bains, wc, jouissance d'un terrain attenant de 70 m <sup>2</sup> . Une cave au sous-sol et un parking. Libre.
10/03/2025 2025P05025	6 rue Augustine Variot	G 217 lots 106, 157 et 197	91,72	647 350 €	7 058 €	Immeuble de 2004. Un T4 au 1 <sup>er</sup> étage avec balcon. Une cave au sous-sol et un parking. Libre.
13/09/2024 2024P14137	10 rue de Lorraine	U 60 lots 3, 9, 10 et 14	93,23	654 400 €	7 019 €	Immeuble de 2020. Un T5 duplex avec au 3 <sup>ème</sup> étage, entrée, cuisine ouverte sur séjour, wc, 2 balcons et au 4 <sup>ème</sup> étage, salon, 3 chambres dont une avec dressing, salle de bains, wc, terrasse. Un jardin potager. Une cave et un garage au RDC. Libre.
28/06/2024 2024P10717	14 rue Renault	H 124 lots 9, 11, 32, 33, 38, 39, 47 et 49	88,49	623 500 €	7 131 €	Immeuble de 1880. Un T5 3 <sup>ème</sup> étage avec entrée, séjour double/cuisine, 3 chambres, salle de bains avec wc, dégagement. Un jardin potager. Deux caves au sous-sol et deux cabanons au RDC dans la cour. Libre.
MOYENNE				6 659 €		
MEDIANE				7 019 €		

#### - pour les locaux commerciaux :

L'étude de marché révèle 5 mutations de locaux commerciaux, ayant eu lieu entre octobre 2023 et juillet 2024, de locaux d'une surface d'environ 31 à 68 m<sup>2</sup> utile.

Les prix unitaires de nos termes de comparaison (TC) s'échelonnent de 3 346 €/m<sup>2</sup>, pour un local de 65,75 m<sup>2</sup> avec réserve au sous-sol (surface incluse), à 5 135 €/m<sup>2</sup> pour un local de 68,35 m<sup>2</sup> avec cave, remise et très petite cour.

La moyenne de ces termes s'élève à 4 369 €/m<sup>2</sup> et la médiane à 4 398 €/m<sup>2</sup>.

Date de mutation / acte	Adresse	Cadastre	Surface en m <sup>2</sup>	Prix	Prix /m <sup>2</sup>	Observations
16/07/2024 2024P11821	15 rue Danicourt	G 104 lots 1, 2, 26 et 51	56,90 m <sup>2</sup>	220 000 €	3 866 €	Une local à usage de boutique avec arrière-boutique. Une cave au sous-sol et un débarras au RDC. Loué
05/07/2024 2024P10628	132 boulevard Gabriel Péri	F 79 lot 1	38,65 m <sup>2</sup>	170 000 €	4 398 €	Une local commercial au RDC avec réserve au sous-sol (accès privatif). Libre
17/05/2024 2024P07283	31 rue Victor Hugo	C 21 lots 1 et 5	65,75 m <sup>2</sup>	220 000 €	3 346 €	Un local commercial au RDC comportant boutique, cabinet de toilette avec wc, et réserve au sous-sol (comprise dans la surface). Libre
19/12/2023 2023P21617	17 rue Renault	H 138 lots 18 et 33	68,35 m <sup>2</sup>	351 000 €	5 135 €	Un local commercial au RDC comprenant 2 entrées, 2 salles d'eau avec wc, salle à manger/cuisine, cuisine, pièce, bureau, et une cave au sous-sol. Cour de 2,70 m <sup>2</sup> et remise de 3,44 m <sup>2</sup> . Libre
17/10/2023 2023P18990	5 allée Marie Louise	P 62 lot 1	31,38 m <sup>2</sup>	160 000 €	5 099 €	Un local commercial au RDC comprenant local et arrière-boutique, et une réserve au sous-sol. Libre
MOYENNE				4 369 €		
MEDIANE				4 398 €		

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

Concernant les appartements de 20,48 m<sup>2</sup> à 33,70 m<sup>2</sup>, ceux qui ont pu être visités étaient en bon état pour l'un et en cours de réfection pour les 2 autres.

Ils disposent quasiment tous d'une cave mais pas de place de parking ce qui est courant pour les plus petites surfaces.

D'après la consultante, les appartements non visités sont en moins d'état que les appartements en cours de rénovation.

Aussi, on peut considérer que l'état d'ensemble de tous les appartements est correct et que leur valeur peut se rapprocher des moyenne et médiane des termes de comparaison.

Cependant, il peut être fait une distinction entre les appartements de moins et de plus de 30 m<sup>2</sup>.

Compte tenu de ces éléments, il sera donc retenu une valeur unitaire arbitrée à 7 500 €/m<sup>2</sup> carrez pour les appartements de moins de 30 m<sup>2</sup> et de 7 000 €/m<sup>2</sup> pour ceux de plus de 30 m<sup>2</sup>.

Concernant les grands appartements duplex de 111 m<sup>2</sup> et 123,72 m<sup>2</sup>, celui qui a pu être visité était en état moyen à correct.

Ils disposent tous les deux d'au moins une cave mais pas de place de parking.

D'après la consultante, l'appartement non visité est en état général moyen.

Aussi, on peut considérer que l'état d'ensemble de ces appartements est moyen et que leur valeur peut se rapprocher du ratio le plus bas des termes de comparaison, voire en dessous compte tenu de leur surface.

Compte tenu de ces éléments, il sera donc retenu une valeur unitaire arbitrée à 5 650 €/m<sup>2</sup> carrez pour ces appartements.

Concernant le local commercial de 41 m<sup>2</sup>, il est en bon état général avec une vitrine donnant sur une avenue, mais il ne dispose pas de cave ou réserve.

Aussi, on peut considérer que sa valeur peut se rapprocher des moyenne et médiane des termes de comparaison, voire un peu au-dessus.

Compte tenu de ces éléments, il sera donc retenu une valeur unitaire arbitrée à 4 600 €/m<sup>2</sup> utile pour ce local.

Etant donné qu'il s'agit d'une acquisition groupée de tous les lots, il peut être pratiqué un abattement de 5 % pour cession en bloc.

#### Calcul de la valeur vénale :

$$(20,48 \text{ m}^2 + 24,31 \text{ m}^2 + 24,45 \text{ m}^2 + 25 \text{ m}^2) \times 7 500 \text{ €/m}^2 = 706 800 \text{ €}$$

$$(30,25 \text{ m}^2 + 33,70 \text{ m}^2) \times 7 000 \text{ €/m}^2 = 447 650 \text{ €}$$

$$(110 \text{ m}^2 + 123,72 \text{ m}^2) \times 5 650 \text{ €/m}^2 = 1 320 518 \text{ €}$$

$$41 \text{ m}^2 \times 4 600 \text{ €/m}^2 = 188 600 \text{ €}$$

soit un total de  $2 663 568 \text{ €} \times 0,95 = 2 530 389,60 \text{ €}$  arrondie à 2 530 000 € après abattement pour cession en bloc.

## 9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE OU DE L'INDEMNITÉ DE DÉPOSESSION – 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 du bien est arbitrée, sous réserve de mesurage, à **2 530 000 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

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

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.

Dans votre saisine, vous demandez l'homologation du prix négocié de 2 398 000 € (prix ferme et définitif de 2 296 750 € et fraction de prix variable de 101 250 € correspondant au montant des dépenses engagées au titre de la détention et de la conservation du bien par l'EPFIF) conformément aux engagements pris dans le cadre de la convention conclue entre la ville et l'EPFIF.

Ce prix est basé sur le coût de revient de ce bien pour l'EPFIF, c'est-à-dire le prix d'acquisition des biens, pour 2 296 750 € HT ainsi que des frais afférents (montant des dépenses engagées par l'EPFIF au titre de l'acquisition, de la détention ou de la conservation des biens entre la date d'acquisition des biens et la date de signature de l'acte authentique de vente).

Le Domaine n'a pas compétence pour se prononcer sur la partie variable.

Dans le cadre de la convention conclue entre la ville et l'EPFIF, le prix négocié n'appelle pas d'observation.

## 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.

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 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 le Directeur de la DNID et par délégation,



Emilie Bellec  
Inspectrice principale des Finances Publiques