



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Envoyé en préfecture le 29/10/2024

Reçu en préfecture le 29/10/2024

Publié le

ID : 092-219200466-20241029-DEC2024_205-AR

S²LO - SD



FINANCES PUBLIQUES

**Direction Départementale des Finances Publiques des Hauts de
Seine**

Le 23/10/2024

Pôle d'évaluation domaniale

167 à 177 avenue Frédéric et Irène Joliot Curie
92013 NANTERRE

Courriel : ddfip92.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° 2023-92022 - Chaville/19697647

Réf OSE: MAL 2024-92046-64016

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 LOCATIVE

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



Nature du bien :

Fonds de commerce dénommé « Carré Fraîcheur ».

Adresse du bien :

12 rue Béranger à Malakoff (92200).

*Valeur vénale du fonds de
commerce :*

132 000 € 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 à la ville de Malakoff, Place du 11 novembre 2018 à Malakoff Cedex (92243).

2 - DATES

de consultation :	2 septembre 2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	-
le cas échéant, de visite intérieure de l'immeuble :	30 septembre 2024
du dossier complet :	30 septembre 2024

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

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

3.3. Projet et prix envisagé

La Commune de Malakoff envisage l'exercice de son droit de préemption afin d'acquérir un fonds de commerce exploitant une activité de primeur-épicerie fine, vente de tapas, sans cuisson sous la dénomination commerciale « Carré Fraîcheur ».

La ville de Malakoff souhaite diversifier l'activité commerciale en cœur de ville en mettant une place une activité commerciale encore peu présente, encore à déterminer.

Le processus d'acquisition est dans l'attente d'une estimation des Domaines afin de finaliser la préemption commerciale.

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, située en proche banlieue parisienne, limitrophe du 14^e arrondissement de Paris et de plusieurs communes dont à l'Ouest les communes Vanves, de Clamart, à l'Est la commune de Montrouge et au Sud la commune de Châtillon.

Cette ville est le résultat d'une histoire industrielle, avec des constructions en briques, constituant une architecture hétéroclite. Des habitations du XIX^e siècle voisinent avec des immeubles plus récents, des années 1970 ou même des années 1990-2000, de tous les styles. La partie de la ville bordant Paris est constituée en majorité de petits immeubles, le reste de la ville est avant tout résidentiel (en particulier du côté de Clamart et Châtillon).

Malakoff 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

Ce commerce sous la dénomination commerciale « Carré Fraîcheur » est situé en cœur de ville de Malakoff, à l'angle de la rue Béranger à proximité de la Mairie de Malakoff (1 min à pied) et de la rue Salvador Allende. Il s'agit d'un emplacement très favorable pour un local commercial sur la commune.

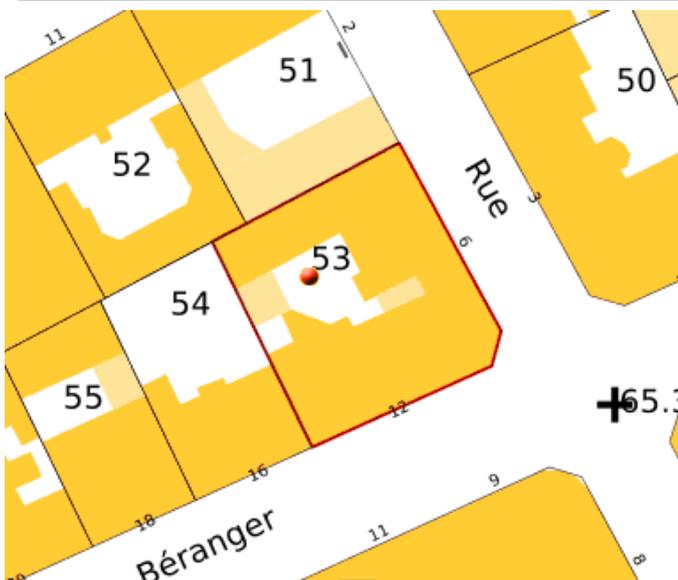
Bonne commercialité et visibilité : le commerce est situé à l'angle de deux rues dans un secteur résidentiel et commercial dense de collectifs d'habitation avec des commerces en rez-de-chaussée.

Cet immeuble est bien desservi en transports en commun avec la proximité de la ligne 13 du métro « Malakoff–plateau de Vanves » et plus éloigné la gare SNCF « Vanves-Malakoff » et dispose d'espaces verts avec le parc Larousse et le square Verdun ainsi que diverses commodités.

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Malakoff	G n° 53	12 rue Béranger et 6 rue Salvador Allende à Malakoff	372 m ²	Commerce
TOTAL			372 m ²	



4.4. Descriptif

Commerce ayant une activité de primeur-épicerie fine, vente de tapas, sans cuisson en rez-de-chaussée d'un immeuble d'habitation R+4 avec un empiètement de l'espace public avec des présentoirs.

Le local commercial comporte une grande salle principale avec des étales de fruits et légumes ainsi que des présentoirs de produits puis à droite de l'entrée principale un petit comptoir faisant office de caisse.

En sous-sol, sont répartis des réserves sèches, une chambre froide, un petit lit, un monte-charge et un sanitaire pour le personnel.

Particularités et équipements :

- Boutique avec carrelage au sol, murs décorés avec du simili bois et éclairage sans faux plafonds.
- Chauffage électrique individuel.

Diagnostics techniques : non communiqués.

Appréciation :

Situé à proximité de la Mairie en plein cœur de ville et disposant d'une bonne visibilité, ce local commercial présente un bon état d'entretien. Les équipements et les prestations apparaissent aux normes (sécurité, salubrité).

Le consultant n'ayant pu obtenir que les 5 premiers mois de l'exercice 2022 de la part du commerçant, une extrapolation sur la base de la moyenne du chiffre d'affaires communiqué est appliquée.

Exercice comptable	CA HT
2023	378 750,00 €
2022 extrapolé	443 880,00 €
2021	596 575,00 €
3 derniers CA HT moyen	473 068,33 €

4.5. Surfaces du bâti

Surfaces : 48,03 m² SDP au rez-de-chaussée et 60,74 m² SDP au sous-sol selon le consultant.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Propriétaire du fonds de commerce est la SAS BERANGER 92 et le bailleur (propriétaire des murs) est la SNC COMMERCITY.

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 UA du PLU de la ville de Malakoff approuvé le 16 décembre 2015, modifié les 13 décembre 2016, 27 juin 2017, 26 juin 2018, 21 novembre 2019 et 7 décembre 2021.

Pour les terrains bordant les voies ci-dessous, il n'est pas défini de coefficient d'emprise au sol :
Dans une bande de 20 mètres comptée perpendiculairement par rapport à l'alignement actuel ou projeté avenue Pierre Brossolette, avenue Pierre Larousse et boulevard Gabriel Péri.

Dans une bande de 15 mètres comptée perpendiculairement par rapport à l'alignement actuel ou projeté place du Onze novembre, rue Augustine Variot, rue Béranger, avenue Jean Jaurès, rue Guy Moquet, rue Raymond Fassin, rue Gabriel Crié, rue Salvador Allende, avenue Jules Ferry.

Pour les terrains d'une profondeur supérieure aux bandes ci-dessus définies, le coefficient maximal d'emprise au sol de la zone s'applique pour la partie de terrain située hors de la bande de constructibilité maximale.

Coefficient maximal d'emprise au sol dans le reste de la zone :

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder :

60 % de la superficie du terrain pour l'habitation, l'hébergement hôtelier, les bureaux, l'industrie, les entrepôts.

70 % de la superficie du terrain pour le commerce, l'artisanat et les services publics ou d'intérêt collectif.

L'article 14 de cette zone a été supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

6.2. Date de référence et règles applicables

La date de référence à retenir est celle à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public, approuvant, révisant ou modifiant le plan local d'urbanisme et délimitant la zone où est situé le bien, en application de l'article L.213-4 du code de l'Urbanisme.

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION MISE EN ŒUVRE

8.1. Études de marché

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

Pour l'évaluation du fonds de commerce, une étude sur le département des Hauts-de-Seine, portant sur des mutations (cessions à titre onéreux), à partir de 2020, de fonds de commerce de « primeurs, épicerie fine » (code NAF : 4721Z). Il en ressort une sélection de 3 mutations récentes.

ETUDE DE MARCHÉ FONDS DE COMMERCE						
Adresse	Siren/ Référence	Date MTO	M ²	Prix total €	Prix/m ²	Observations
38 route de la Reine à Boulogne-Billancourt	888 828 100 2023A02288	23/06/2023	169,90	500 000	2 943	Local commercial comprenant une boutique à usage d'épicerie fine, une chambre avec placard au rez-de-chaussée, une arrière boutique avec chambre froide, deux réserves et des sanitaires. Taux appliqué au CA de 58 %.

97 rue du Point du Jour à Boulogne-Billancourt	994 577 400 2023A01022	17/03/2023	160	295 000	1 845	local commercial au RDC primeurs et commerces de fruits, sanitaires et WC ainsi qu'un sous- sol. Taux appliqué au CA de 50 %.
7 boulevard Voltaire à Issy-les-Moulineaux	844 929 870 2020A01766	12/02/2020	60	110 000	1 833	Local commercial comprenant une boutique à usage de commerces de détails de fruits et un box, une réserve et sanitaires.
MEDIANE				301 667	2 207	
MOYENNE				295 000	1 845	

1) Valorisation pleine du fonds de commerce en cas de cessation de l'activité ou de non réinstallation à proximité :

Dans le cas où le propriétaire du fonds de commerce ne se réinstalle pas à proximité du fonds exploité ou en cas de cessation d'activité, l'indemnisation se fera en valeur de fonds de commerce.

– Méthode par comparaison : Il convient de se référer à des mutations de fonds récentes et semblables par leur nature, leur chiffre d'affaires, leur situation commerciale ainsi que leur bénéfice.

– Méthode des barèmes : La plus employée, utilisée par les commerçants eux-mêmes, les intermédiaires (vendeurs de fonds) et les experts. Ces barèmes sont indicatifs. Ils sont établis à partir de décisions judiciaires (expropriations, baux commerciaux), de mutations intervenues entre particuliers et d'offres de ventes publiées dans les revues spécialisées sur l'ensemble du territoire national.

Juridiquement, le fonds de commerce est une universalité de fait, c'est-à-dire un groupement d'éléments d'actif avec une destination commune et sans passif.

Le fonds de commerce est un bien mobilier incorporel dont la nature particulière, la diversité des activités commerciales et des conditions d'exercices rendent l'estimation difficile. Il est constitué :

- d'éléments incorporels : clientèle, droit au bail, nom commercial, enseigne, brevets...
- d'éléments corporels : agencements, matériel et stocks.

L'élément essentiel pour que le fonds existe est la clientèle.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

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

Le fonds est réputé disparaître s'il apparaît que son déplacement entraînera la perte de sa clientèle, c'est-à-dire de son élément constitutif fondamental.

Cette situation est fréquente, particulièrement pour les fonds de commerce ou les fonds libéraux, car la conservation de leur clientèle suppose que le transfert puisse être effectué à proximité immédiate et dans des conditions comparables d'accessibilité, de visibilité, de qualité, de configuration et d'importance.

La valeur pleine et entière du fonds est évaluée par la méthode des barèmes appliqués au chiffre d'affaires HT.

- Tableaux des barèmes par types d'activités (Guide de l'évaluateur de la DNID) :

Les professionnels (commerçants, artisans ainsi que experts comptables ou fonciers, agents immobiliers, chambres consulaires) valorisent fréquemment les fonds commerciaux ou artisanaux,

par l'application d'un barème, par type d'activités, découlant du

chiffre d'affaires annuel ou les recettes journalières ou hebdomadaires.

Ces différents ratios n'ont aucun caractère officiel mais correspondent, à peu près, à la réalité du marché, car ils résultent de la compilation des cessions constatées.

COMMERCES DE DETAIL ALIMENTAIRES		
Alimentation générale	Paris : 85 à 115 fois la recette journalière (ou 30 à 40 % CA TTC) Province : 60 à 90 fois la recette journalière (ou 20 à 30 % CA TTC)	29,7 % CA HT
Épicerie et épicerie fine	Voir alimentation générale et prendre les fourchettes hautes Ainsi à Paris : 100 à 250 fois la recette journalière	

- Barèmes d'évaluation / « Dossier pratique – Évaluation », éditions Francis Lefebvre, 9^e édition, pages 872 :

Primeur de fruits et légumes

20 à 45

% CA HT

- Détermination de la valeur du fonds de commerce :

Valeur = CA HT × p ; avec p = pourcentage du chiffre d'affaires moyen hors taxes sur 3 ans et exceptionnellement pour la présente estimation une extrapolation sur la base du CA des premiers mois de l'exercice 2022 communiqué par le consultant.

Au vu de l'étude susvisée, afin de prendre en compte l'emplacement géographique privilégié du local, sa bonne commercialité et la qualité de ses équipements, un pourcentage de 28 % du chiffre d'affaires moyen HT est arbitré.

→ Détail du calcul sur la base de la méthode des barèmes :

$$\text{Valeur fonds de commerce} = 473\,068 \text{ €} \times 28 \% = 132\,459 \text{ € arrondis à } 132\,000 \text{ € HT/HD.}$$

La valeur vénale de ce fonds de commerce au titre de la déclaration d'intention d'aliéner n'appelle aucune observation et est conforme à la valeur de marché.

9 - 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 du fonds de commerce est arbitrée à **132 000 € HT/HD**.

Elles sont exprimées hors taxes et hors droits.

Cette valeur vénale est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur maximale du fonds de commerce, sans justification particulière, à 145 200 € 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 loi, 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.

Envoyé en préfecture le 29/10/2024

Reçu en préfecture le 29/10/2024

Publié le

S²LOW

ID : 092-219200466-20241029-DEC2024_205-AR

Pour la Direction
publiques et par délégation,



Inspecteur des Finances publiques
Laurent LECLAIR

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.