



Direction Générale des Finances Publiques

Le 04/06/2025

Direction départementale des Finances Publiques des Hauts-
de-Seine

Pôle d'évaluation domaniale de Nanterre

167 à 177 avenue Frédéric et Irène Joliot Curie
92013 NANTERRE

Courriel : ddip92.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

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

à

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Anne FEUILLERAT

Courriel : anne.feullerat@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 01 40 97 32 32

La Commune de Malakoff

Réf DS: 23142592

Réf OSE : 2025-92046-22437

AVIS RECTIFICATIF 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 \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(http://collectivites-locales.gouv.fr\)](#)



Nature du bien :

Local d'activités

Adresse du bien :

5 avenue Jules Ferry - Malakoff

Valeur :

11 240 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

Affaire suivie par : Floriane MONGARDIEN, responsable du service des affaires foncières de la ville de Malakoff.

2 - DATES

de consultation :	24 mars 2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	10 avril 2025
du dossier complet :	10 avril 2025

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

L'opération concerne une acquisition amiable.

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 société SONEPAR est propriétaire d'un bâtiment accueillant notamment des bureaux et un entrepôt, situé en centre-ville. Ladite société délocalisant son activité dans une autre commune, elle souhaite céder son bien, qui a une position stratégique pour la Ville.

La ville souhaite donc procéder à son acquisition et bien qu'elle envisage d'y installer un équipement public, son projet n'est pas définitif et le bien est donc évalué en poursuite d'usage.

Une petite emprise de 82 m² serait également à acquérir par la ville, à usage actuel de trottoir et de rampe d'accès à l'emprise principale. La commune souhaite une évaluation alternative avec / sans cette parcelle. Néanmoins, au regard de l'usage de cette emprise, de sa superficie par rapport à l'emprise principale et de la méthode d'évaluation, l'acquisition de cette emprise supplémentaire ne modifie pas la valeur globale du bien.

Aussi, une seule valorisation est délivrée, que cette parcelle soit incluse ou pas dans l'acquisition.

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

Situé très proche du centre-ville, à proximité d'une école et des transports en commun (bus, métro).

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse	Superficie	Nature réelle
Malakoff	H 180	11 rue André Coin 5-7 av Jules Ferry	4 067 m ²	Terrain bâti
	H 181	57 bd Gabriel Peri	82 m ²	Terrain nu
TOTAL			4 149 m ²	



4.4. Descriptif

Le local d'activités, sis sur une parcelle de taille importante (4 067 m² pour l'emprise principale, et 82 m² pour l'emprise complémentaire), comprend :

- un sous-sol, accessible par 2 ascenseurs et 2 cages d'escalier, qui comprend des emplacements de parkingsⁱ pour véhicules légers, des locaux d'archives et techniques ainsi que des salles informatiques
- un RDC composé de locaux techniques et locaux d'une hauteur sous plafond inférieure à 1,80m. Ce niveau comprend un accès latéral au magasin, un hall d'accueil desservant les bureaux situés aux étages et des salles de réunion. La partie magasin se prolonge par un entrepôt, dont une partie a été aménagée en surface de vente et une autre a été équipée d'une mezzanine légère
- un 1er étage partiel et une mezzanine. Ce niveau est composé d'un espace de stockage, de bureaux, d'un espace de vente, de sanitaires, de circulations générales et de locaux techniques.
- un 2ème étage qui accueille des bureaux aménagés, une salle de pause et des sanitaires, des circulations et des locaux de stockage. Il comprend également une terrasse de 89 m² et un local technique de 5,5 m².

Le bâtiment dispose de 3 accès :

- l'accès principal depuis l'avenue Jean Jaurès, qui dessert un parking extérieur d'une quinzaine de places et une rampe menant au parking en sous-sol.
- un accès sur le boulevard Gabriel Péri. Une voie d'environ 50 mètres de long conduit à 2 portes sectionnelles, dont une avec quai de chargement.
- un troisième accès, sur la rue André Coin, qui donne directement sur un quai de chargement.

4.5. Surfaces du bâti

La surface déclarée est de 5 233 m² de SUB. Cette donnée est cohérente avec les observations faites sur place.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble SONEPAR

5.2. Conditions d'occupation Estimé libre d'occupation

6 - URBANISME

Règles actuelles

Document d'urbanisme : le PLUI (plan local d'urbanisme intercommunal) définit les grands axes d'aménagement et de développement durables dans les 11 communes de Vallée Sud-Grand Paris, dont Malakoff. Approuvé au Conseil du Territoire du 11 décembre 2024, le PLUI est entré en vigueur le 13 janvier 2025.

Zone **U5f** (zone économique), un passage en zone d'équipement U6 est prévu

Destinations, sous-destinations, occupation et utilisation du sol :

Destinations	Sous-destinations		
HABITATION	Logement		<p>Cette sous-destination est interdite sauf dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Si le logement est destiné aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des installations. • Pour les extensions et surélévations de constructions à destination de logement existantes à la date d'approbation du présent règlement (11/12/2024), dans la limite de 30% de surface de plancher supplémentaire. • En U5g, en cas de changement de destination de bureau à logement.
	Hébergement		Cette sous-destination est interdite sauf, dans le sous-secteur U5g, en cas de changement de destination de bureau à hébergement.
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail		Cette sous-destination est autorisée, sauf dans le sous-secteur U5d indicé « * » où elle est interdite.
	Restauration		Cette sous-destination est autorisée, sauf dans le sous-secteur U5d indicé « * » où elle est interdite.
	Commerce de gros		Cette sous-destination est autorisée.
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		Cette sous-destination est autorisée.
	Hôtels		Cette sous-destination est autorisée, sauf dans le sous-secteur U5d indicé « * » où elle est interdite.
	Autres hébergements touristiques		Cette sous-destination est interdite.
	Cinéma		Cette sous-destination est interdite.
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Industrie		Cette sous-destination est autorisée.
	Entrepôt		Cette sous-destination est autorisée, sauf dans le secteur U5f où elle est interdite.
	Bureau		Cette sous-destination est autorisée. Dans le sous-secteur U5g, la surface de plancher des constructions à destination de bureaux est limitée à 2 000 m ² .
	Centre de congrès et d'exposition		Cette sous-destination est autorisée.

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION MISE EN ŒUVRE

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, car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

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

L'étude de marché porte sur des locaux à usage d'activités avec pour partie des bureaux, d'une superficie comprise entre 1 463 et 7 404 m², sur un périmètre géographique comprenant Montrouge et Clamart.

Il en ressort une sélection de 4 termes de comparaison.

N° du terme	Ref. enregistrement	Cadastre	Adresse	Date mutation	Surf. utile totale en m ²	Prix	Prix/m ²	Commentaire
1	9224P02 2024P05379	AE 102	60 RUE DU TROSY, CLAMART	22/03/2024	1 463	2 500 000 €	1 709 €	2 bâtiments : le 1 ^{er} composé d'un sous-sol, RDC, entresol et étage, à usage de bureau, atelier, réfectoire et dégagements. Un 2 ^{ème} en RDC sur sous-sol, à usage d'atelier et de stockage
2	9224P02 2023P13367	I 63	85 RUE GABRIEL PERI, MONTROUGE	06/07/2023	2 410	5 900 000 €	2 448 €	Dans un immeuble en copropriété, ensemble de locaux commerciaux et de places de stationnement. Droit à jouissance exclusive de la portion du passage sur cour séparant les bâtiments
3	9224P02 2025P03226	J 108	95 AV PIERRE BROSSOLETTE, MONTROUGE	14/02/2025	7 404	16 100 000 €	2 175 €	Local d'activité avec double accès, accès véhicule lourd. Usage de stockage et bureaux
4	9224P02 2023P06218	H 154	86 AV DE LA REPUBLIQUE, MONTROUGE	28/03/2023	1 513	3 420 298 €	2 261 €	Dans un immeuble en copropriété, 2 lots à usage de locaux commerciaux, en sous-sol, RDC et 1 ^{er} étage. Loué
							Moyenne	2 148 €
							Médiane	2 218 €

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

Les éléments fournis par les sources internes à la DGFIP s'avèrent suffisants. Par conséquent, aucune consultation de source externe n'a été réalisée.

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

Les termes de comparaison sont homogènes, avec une fourchette allant de 1 709 €/m² à 2 448 €/m². La moyenne et la médiane sont proches de 2 200 €/m².

Le bien sous expertise est particulièrement bien placé sur la commune de Malakoff. Il est en bon état, et dispose d'une parcelle conséquente. En outre, il s'agit d'un bien en pleine propriété, et non en copropriété.

En revanche, ces éléments de plus-value sont atténués par le fait que les termes de comparaison les plus hauts sont situés sur la ville de Montrouge, qui connaît habituellement une meilleure valorisation.

Pour ces raisons, le ratio retenu correspond à la moyenne des termes de comparaison, soit 2 148 €/m².

Appliqué à la SUB totale de 5 233 m², la valeur vénale de l'ensemble d'activité est évaluée à 11 240 484 € arrondie à 11 240 000 €.

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 bien est arbitrée à **11 240 000 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10% portant la valeur maximale d'acquisition sans justification particulière à 12 364 000 €.

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 1 an.

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

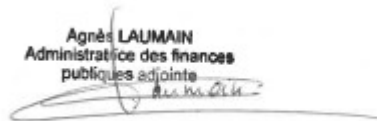
Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

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,

Agnès LAUMAIN
Administratrice des finances
publiques adjointe



Envoyé en préfecture le 28/10/2025

Reçu en préfecture le 28/10/2025

Publié le



ID : 092-219200466-20251023-DEL2025_123-DE