



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

Envoyé en préfecture le 23/02/2024

Reçu en préfecture le 23/02/2024

Publié le

ID : 092-219200466-20240222-DEL2024\_9-DE

S<sup>2</sup>LO - SD



FINANCES PUBLIQUES

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

Le 11/01/2024

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° 2023-92046 - Malakoff/15507140

Réf OSE: MAL 2023-92046-98192

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



*Nature du bien :* Servitude de passage.

*Adresse du bien :* Avenue Maurice Thorez à Malakoff (92240)

*Valeur vénale des servitudes :* 1 662 € HT, 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 :	22 novembre 2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	-
le cas échéant, de visite extérieure des parcelles :	5 janvier 2024
du dossier complet :	5 janvier 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 :	Servitude de passage entre le consultant, la ville de Malakoff et GRDF.

### 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 <sup>1</sup> :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

### 3.3. Projet et prix envisagé

La saisine porte sur l'estimation en valeur vénale d'une servitude de passage de canalisation de gaz GRDF reposant sur une parcelle à usage de voiries sollicitée par la ville de Malakoff.

Le consultant souhaite accorder une servitude de passage de conduite de gaz au profit de GRDF.

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale

La ville de Malakoff est une commune urbaine, située en proche banlieue parisienne, limitrophe du 14<sup>e</sup> 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.

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

Cette ville est le résultat d'une histoire industrielle, avec des constructions d'une architecture hétéroclite. Des habitations du XIXe 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

Cette servitude de passage repose sur une parcelle à usage de trottoir et de voiries dans un secteur résidentiel qui présente une composition homogène relevant de petits collectifs d'habitation.

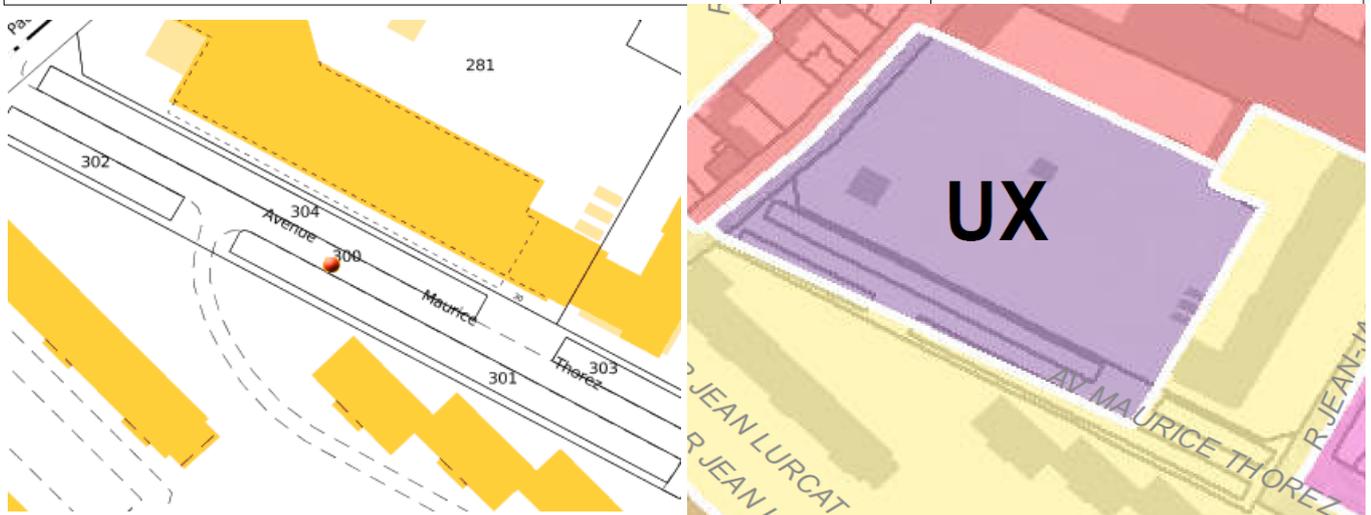
Cette servitude de passage est desservie en transports en commun par la ligne 13 de la station de métro « Etienne Dolet » et de celle de « Châtillon-Montrouge » et la proximité relative de la gare SNCF de « Vanves-Malakoff », ainsi que des arrêts de bus n° 191, n° 391, n° 388 et n° 63 des lignes de bus desservant le secteur.

Cette servitude dispose de quelques commodités en termes d'espaces verts avec le parc « Léon Salagnac », le square « Renaudel », des commerces, des établissements scolaires avec le collège « Paul Bert » et des équipements sportifs avec le complexe sportif « Marcel Cerdan » et le gymnase « René Rousseau ».

#### 4.3. Références cadastrales

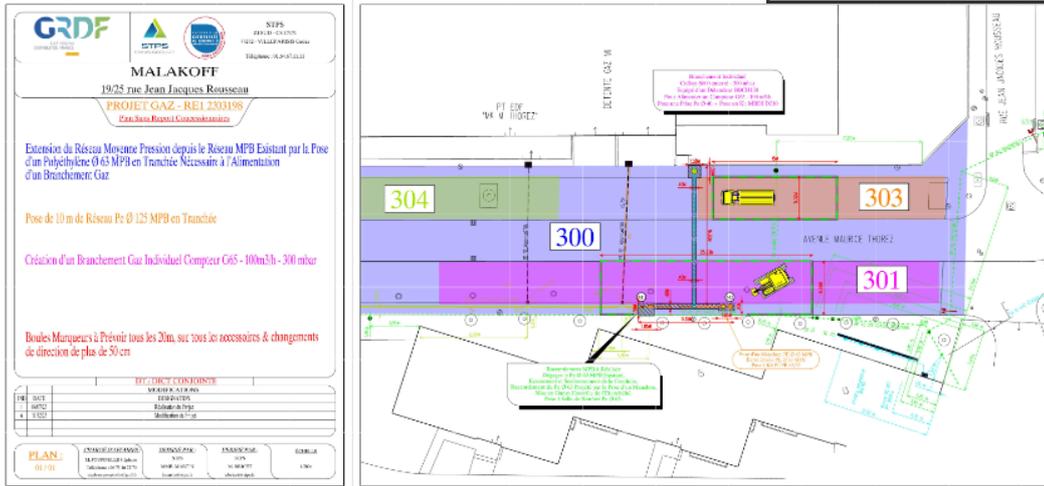
L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Malakoff	K n° 300	Avenue Maurice Thorez	1 348 m <sup>2</sup>	Voiries
TOTAL			1 348 m <sup>2</sup>	



#### 4.4. Descriptif

Servitude de passage pour une conduite de gaz au profit de GRDF grevant la propriété de la ville de Malakoff, inscrite au domaine privé communal, selon le consultant, d'une superficie estimative de 20,77 m<sup>2</sup> selon le plan communiqué par GRDF, en bande de terrain très allongée et très étroite, cadastrée en section K n° 300, implantée sur une emprise à usage de trottoir et de voiries destinées au passage de véhicules.



#### 4.5. Surfaces du bâti

Surface utile : 20,77 m<sup>2</sup> de servitude de passage pour des conduites de gaz déterminées à partir du plan communiqué par GRDF via le consultant.

### 5 – SITUATION JURIDIQUE

#### 5.1. Propriété de l'immeuble

La ville de Malakoff.

#### 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 UX 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.

Situation au plan d'aménagement / Zone de plan : L'article 9 de cette zone précise que pour les terrains bordant les voies ci-dessous, il n'est pas défini de coefficient d'emprise au sol :

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 boulevard Adolphe Pinard, rue Danton, rue Gabriel Crié, boulevard Gabriel Péri, avenue Pierre Brossolette, avenue Pierre Larousse, rue Raymond Fassin.

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 :

50 % de la superficie du terrain pour les bureaux et l'habitation.

70 % de la superficie du terrain pour le commerce, l'artisanat, l'industrie, les entrepôts.

70 % de la superficie du terrain pour le rez-de-chaussée des immeubles mixtes dont le rez-de-chaussée est destiné à 80% au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, aux entrepôts. Dans ce cas,

l'emprise maximale des niveaux supérieurs ne peut excéder celle réalisée dans les étages.

## 6.2. Date de référence et règles applicables

Sans objet.

## 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 puisqu'il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

## 8 - MÉTHODE COMPARATIVE

### 8.1. Études de marché

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 nombre de termes de comparaison.

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

Terrains à bâtir – valeur vénale							
N°	Date	Commune adresse	Cadastre/ Référence mutation	Surface utile en m <sup>2</sup>	Prix	Prix/m <sup>2</sup>	Observations
1	19/06/2023	10 Place du 14 juillet à Malakoff	H 192	982	1 400 000	1 425	TAB constructible.
2	27/04/2022	80 rue Paul Vaillant Couturier à Malakoff	O n° 127 2022P08743	432	1 075 000	2 488	TAB constructible.
3	31/05/2021	16 rue Jules Guesdes à Malakoff	T n° 80	208	530 000	2 548	TAB constructible.
4	31/05/2021	16 rue Jules Guesdes à Malakoff	T n° 81	225	650 000	2 888	TAB constructible.
5	12/05/2021	8 rue de la Forêt à Malakoff	A n° 138	817	1 555 000	1 933	TAB constructible.
6	05/03/2021	97 rue Guy Moquet à Malakoff	N n° 70	146	288 000	1 972	TAB constructible.
						Moyenne	2 209
						Médiane	2 230

#### 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 retenus permettent d'observer une moyenne de 2 209 €/m<sup>2</sup> et une médiane de 2 230 €/m<sup>2</sup> pour des prix compris entre 1 425 €/m<sup>2</sup> et 2 488 €/m<sup>2</sup>. Les termes retenus

concernent des terrains à bâtir sans contraintes particulières, d'une surface de 1 495,80 m<sup>2</sup> et 982 m<sup>2</sup>.

Selon récapitulatif indiqué par le consultant sur cette servitude de passage, GRDF a sollicité l'implantation d'une canalisation de gaz sur une parcelle appartenant au domaine de la ville de Malakoff et demande la signature d'une convention de servitude de passage. .

Selon le consultant, la parcelle section K n° 300 est à usage de voirie mais n'a pas été classée dans le domaine public routier communal. GRDF sollicite la constitution d'une servitude de passage de canalisation, à titre gratuit, à son profit sur une partie de la parcelle cadastrée en section K n° 300.

L'emprise destinée à supporter cette servitude est située en zone résidentielle dense à proximité immédiate d'une voie de circulation véhicules induisant des nuisances multiples et relève d'une nature de voirie.

En outre, la parcelle considérée étant inconstructible au titre de sa configuration physique étroite et les contraintes juridiques, un abattement de 95 % est appliqué à une valeur arbitrée à 1 600 €/m<sup>2</sup> afin de prendre en compte les moins-values décrites ci-dessus et la nature de servitude de passage de cette emprise à évaluer, soit 80 €/m<sup>2</sup>.

En conséquence, au vu des caractéristiques susvisées de cette emprise, il est retenu une valeur vénale unitaire, libre d'occupation, inférieure à celle de la moyenne de l'étude de marché, en considération de son inconstructibilité physique et juridique ainsi que de sa nature de servitude de passage, soit 80 €/m<sup>2</sup>.

→ 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 80 €/m<sup>2</sup>, l'indemnisation de cette servitude de passage de canalisation est la suivante :

– Surface utile : 20,77 m<sup>2</sup> de servitude de passage pour des conduites de gaz déterminées à partir du plan communiqué par GRDF via le consultant.

– 20,77 m<sup>2</sup> x 80 €/m<sup>2</sup> = 1 661,60 € arrondis à 1 662 HT/HD/HC et hors commission d'agence.

L'indemnisation totale, libre d'occupation, est arbitrée à 1 662 € HT/HD/HC.

## 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.

L'indemnisation de la servitude de passage grevant la propriété de Malakoff, libre d'occupation, est arbitrée à **1 662 € HT/HD/HC**.

Elles sont exprimées hors taxes et hors droits.

Cette indemnisation des servitudes de Malakoff, libre d'occupation, est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de cession sans justification particulière à 1 495,80 € HT/HD/HC.

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.

Envoyé en préfecture le 23/02/2024

Reçu en préfecture le 23/02/2024

Publié le

S<sup>2</sup>LOW

Pour la Direction ID : 092-219200466-20240222-DEL2024\_9-DE

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.*