



**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_8-DE

S²LO - SD



FINANCES PUBLIQUES

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

Le 10/01/2024

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/15036485

Réf OSE: MAL 2023-92046-89102

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 :

Servitudes non aedificandi.

Adresse du bien :

Sentier des Fosses Rouges à Malakoff (92240)

Valeur vénale des servitudes :

96 000 € 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 :	17 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 :	Indemnisation de servitudes non aedificandi entre le consultant, la ville de Malakoff et la RATP.

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 saisine porte sur l'estimation de la valeur vénale de servitudes de cour commune appelées aussi non aedificandi reposant sur des emprises à usage de stationnement et de voiries sollicitée par la ville de Malakoff.

Le consultant envisage de céder et d'acquérir mutuellement avec la RATP des servitudes de cour commune afin de régulariser la situation de ces emprises lesquelles avaient déjà fait l'objet d'une délibération en 2003 portant, par inexactitude, sur des servitudes de vue.

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

Ces servitudes de cour commune reposent sur des parcelles à usage de places de stationnement et de voiries à proximité immédiate du métro « Etienne Dolet », proche du centre-ville, dans un secteur résidentiel qui présente une composition homogène relevant de l'habitat pavillonnaire et de petits collectifs avec quelques bureaux.

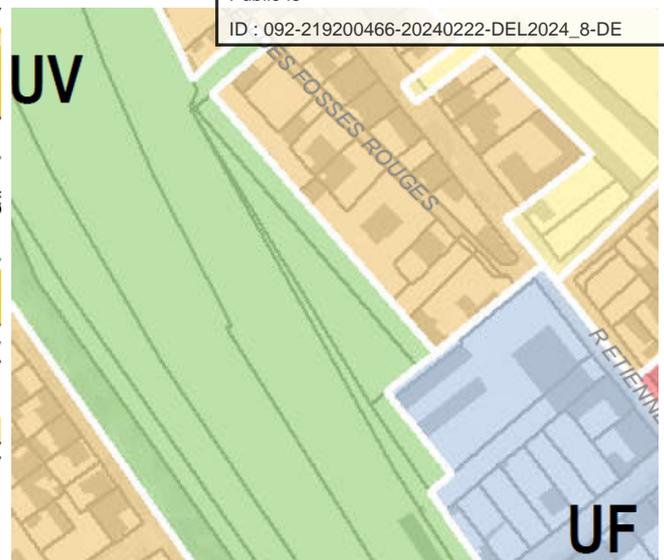
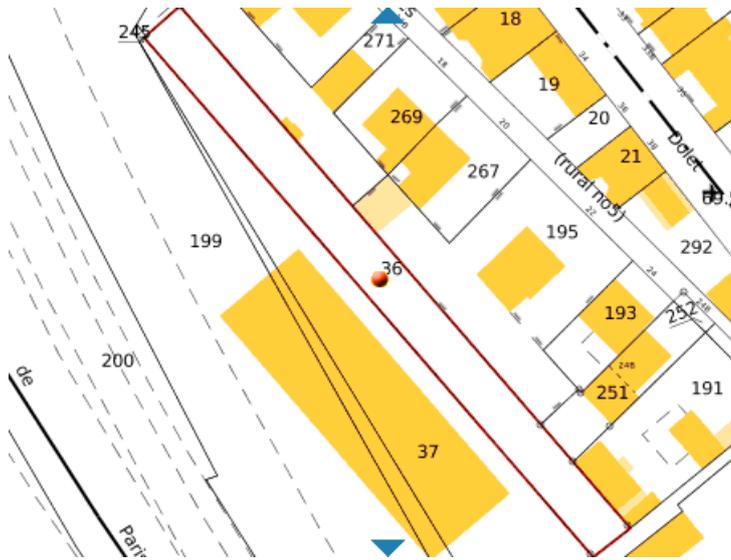
Ces servitudes sont bien desservies en transports en commun avec la proximité immédiate de la ligne 13 de la station de métro « Etienne Dolet » et de celle de « Châtillon-Montrouge » et la proximité relative de la gare SNCF de « Vanves-Malakoff », ainsi que des arrêts de bus n° 191, n° 391, n° 388 et n° 63 des lignes de bus desservant le secteur.

Ces servitudes disposent 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	O n° 256	48-50 rue Etienne Dolet	157 m ²	Voiries et parkings appartenant à la ville de Malakoff
Malakoff	O n° 36	Sentiers des Fosses Rouges	857 m ²	Voiries et parkings appartenant à la ville de Malakoff
Malakoff	O n° 37	Sentiers des Fosses Rouges	1 112 m ²	Voiries appartenant à la RATP
Malakoff	O n° 38	Rue Etienne Dolet	256 m ²	Voiries appartenant à la RATP
Malakoff	O n° 198	Sentiers des Fosses Rouges	850 m ²	Voiries appartenant à la RATP
Malakoff	O n° 245	Sentiers des Fosses Rouges	2 m ²	Voiries appartenant à la RATP
TOTAL			3 234 m ²	



4.4. Descriptif

Emprises de servitudes de cour commune grevant la propriété de la ville de Malakoff, d'une superficie totale de 240 m², de configuration rectangulaire très étroite et allongée dans ses deux parties distinctes, cadastrées en section O n° 256 et n° 36, à proximité immédiate d'un centre de commande de métro, implantées partiellement sur des emplacements de stationnement et de la voirie à usage de voie piétonnière et de véhicule.

Emprises de servitudes de cour commune grevant la propriété de la RATP d'une superficie totale de 400 m², de configuration étroite et rectangulaire pour l'une d'entre elle et de configuration carré pour celle représentée en couleur verte, cadastrées en section O n° 37, n° 38, n° 198 et n° 245 implantées sur la voirie à usage de passage piétonnier et de voie d'accès véhicule.

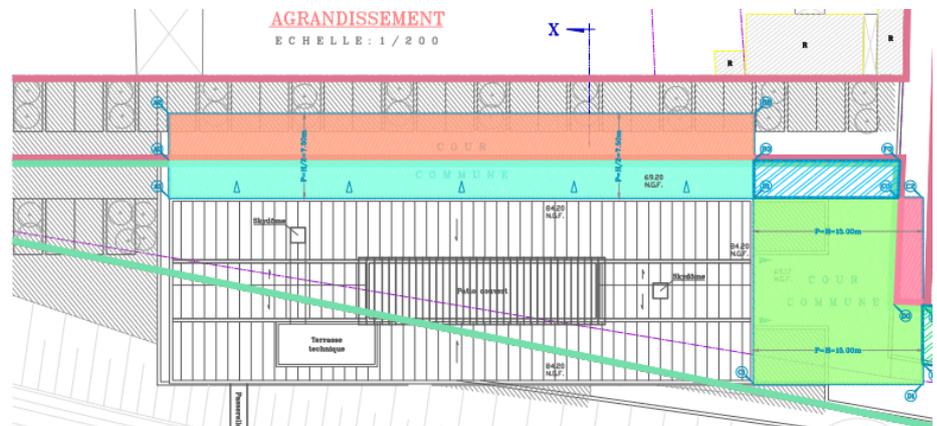
EMPRISES DES SERVITUDES GREVANT LA PROPRIETE DE LA R.A.T.P. AU PROFIT DE LA COMMUNE DE MALAKOFF

COULEUR	Description	Superficie
Zone de servitude non aedificandi à la cote de 69.20m N.G.P.Env.	173 m ² env.	
Zone de servitude non aedificandi à la cote de 69.20m N.G.P.Env.	227 m ² env.	
Zone de servitude non aedificandi à la cote de 69.20m N.G.P.Env.	43 m ² env.	
Zone de servitude non aedificandi à la cote de 69.20m N.G.P.Env.	229 m ² env.	

EMPRISES DES SERVITUDES GREVANT LA PROPRIETE DE LA COMMUNE DE MALAKOFF AU PROFIT DE LA R.A.T.P.

COULEUR	Description	Superficie
Zone de servitude non aedificandi à la cote de 69.20m N.G.P.Env.	217 m ² env.	
Zone de servitude non aedificandi à la cote de 69.20m N.G.P.Env.	23 m ² env.	

SUPERFICIE TOTALE DES COURS COMMUNES = 640 m² env.



4.5. Surfaces du bâti

Surfaces utiles : 240 m² de servitudes de cour commune, réparties en 2 emprises de 217 m² et 23 m², relevant de la propriété de Malakoff (O n° 256 et n° 36) et 400 m² de servitudes de cour commune relevant la propriété de la RATP, réparties en 2 emprises de 173 m² et 227 m², (O n° 37, n° 38, n° 198 et n° 245) selon le consultant.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Les servitudes non aedificandi sont réparties entre la ville de Malakoff et la RATP.

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 UF et UV 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 la zone UF précise que 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 et boulevard Gabriel Péri.

Pour les terrains d'une profondeur supérieure à la bande ci-dessus définie, 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 l'habitation, l'hébergement hôtelier, les bureaux, les services publics ou d'intérêt collectif.

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 autorisée pour la destination réalisée dans les étages.

L'article 9 de la zone UV dispose que dans les emprises de la « coulée verte du Sud Parisien » et dans les parcs et jardins publics, l'emprise au sol des constructions et installations ne peut excéder 10% de la superficie de l'espace. Elles doivent être conçues de façon à s'harmoniser avec l'environnement paysager et dans le souci d'une conservation optimale des végétaux existants.

Dans les emprises réservées aux réseaux de transport (réseau ferré, métro, réseau du Grand Paris Express), il n'est pas défini de coefficient d'emprise au sol.

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 terme de comparaison.

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

Terrains à bâtir – valeur vénale							
N°	Date	Commune adresse	Cadastre/ Référence mutation	Surface utile en m ²	Prix	Prix/m ²	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 €/m² et une médiane de 2 230 €/m² pour des prix compris entre 1 425 €/m² et 2 488 €/m². Les termes retenus concernent des terrains à bâtir sans contraintes particulières, d'une surface comprise entre 146 m² et 982 m².

Selon récapitulatif historique de mise en œuvre de ces servitudes indiqué par le consultant, la RATP a déposé un permis de construire en 2004 afin de créer un poste de commande gérant la ligne 13 du métro, à proximité immédiate de la station « Malakoff - Etienne Dolet » sur une emprise qui lui est propre.

Dans le cadre du plan d'occupation des sols, ce poste de commande la RATP pour être en conformité avec les règles d'urbanisme alors en vigueur, avait nécessité une servitude de cour commune sur une parcelle propriété de la Ville, qui était destinée à la réalisation d'une voie piétonne et qui demeure à l'heure actuelle à usage de sente piétons mais aussi de parking public.

Le conseil municipal avait déjà délibéré en juin et octobre 2003 pour consentir une servitude à titre gratuit, mais celle-ci a été nommée, de manière erronée, servitude de vue. Il est nécessaire, afin de régulariser cette situation et de signer une constitution de servitudes en bonne et due forme, du la base d'une délibération actualisée.

Les emprises destinées à supporter les servitudes sont situées en zone pavillonnaire dense avec une promiscuité importante, à proximité immédiate d'une ligne de métro et d'une voie de passage de véhicules donnant accès au parking public induisant des nuisances multiples notamment sonores pris en considération dans l'établissement de la valeur vénale.

En outre, les parcelles étant inconstructibles au titre de leur configuration physique étroite et juridique, un abattement de 90 % est appliqué à une valeur arbitrée à 1 500 €/m² afin de prendre en compte les moins-values décrites ci-dessus et la nature de servitudes non aedificandi spécifique de ses emprises à évaluer, soit 150 €/m².

En conséquence, au vu des caractéristiques susvisées de ses biens unitaire, libre d'occupation, très inférieure à celle de la moyenne de l'étude de marché, en considération de l'inconstructibilité de ses emprises et de leurs natures spécifiques de servitudes de cour commune, soit 150 €/m².

→ 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 150 €/m², l'indemnisation de ces servitudes de cour commune est la suivante :

– Surfaces utiles : 240 m² de servitudes de cour commune, réparties en 2 emprises de 217 m² et 23 m², relevant de la propriété de Malakoff (O n° 256 et n° 36) et 400 m² de servitudes de cour commune relevant la propriété de la RATP, réparties en 2 emprises de 173 m² et 227 m², (O n° 37, n° 38, n° 198 et n° 245) selon le consultant.

– Malakoff : 240 m² x 150 €/m² = 36 000 € HT/HD/HC et hors commission d'agence.

– RATP : 400 m² x 150 €/m² = 60 000 € HT/HD/HC et hors commission d'agence.

L'indemnisation totale, libre d'occupation, est arbitrée à 96 000 € 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 des servitudes de Malakoff, libre d'occupation, est arbitrée à **36 000 € HT/HD/HC**.

L'indemnisation des servitudes de la RATP, libre d'occupation, est arbitrée à **60 000 € 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 32 400 € HT/HD/HC.

Cette indemnisation des servitudes de la RATP, libre d'occupation, est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur maximale d'acquisition sans justification particulière à 66 000 € 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 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

Envoyé en préfecture le 23/02/2024

Reçu en préfecture le 23/02/2024

Publié le

ID : 092-219200466-20240222-DEL2024_8-DE



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.