



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Envoyé en préfecture le 29/06/2026

Reçu en préfecture le 29/06/2026

Publié le

ID : 092-219200466-20260629-DEL2026_84-DE

27302 - SD
SLO



FINANCES PUBLIQUES

Direction Départementale des Finances Publiques des Hauts-de-Seine

Le 12/06/2026

Pôle d'évaluation domaniale

167 à 177 avenue Frédéric et Irène Joliot Curie
92013 NANTERRE

Courriel : ddip92.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° 2026-92046 – Malakoff/30927660

Réf OSE: MAL 2026-92046-27566

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 VENALE

AVIS ANNULE ET REMPLACE CELUI EN DATE DU 26 MAI 2026

[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 :

Droit au bail d'un local commercial.

Adresse du bien :

12 rue Béranger à Malakoff (92 200).

Valeur vénale du droit au bail :

9 720 € 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 :	27 avril 2026
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	-
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	-
du dossier complet :	20 mai 2026

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	☐ Droit au bail.
Acquisition :	amiable ☐ par voie de préemption ☐ par voie d'expropriation ☐
Prise à bail :	☐
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	☐
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	☐
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	☐

3.3. Projet et prix envisagé

La commune de Malakoff a engagée la rétrocession de ce fonds de commerce au titre de l'article L 214-2 du code de l'urbanisme lequel demeure inexploité depuis son acquisition il y a 2 ans selon le consultant.

Le consultant sollicite un avis un annule et remplace de l'avis domanial du fonds de commerce compte tenu de l'inactivité de celui-ci depuis 2 ans induisant la perte de sa clientèle et laissant subsister le droit au bail, objet de la présente évaluation.

La ville de Malakoff souhaite diversifier l'activité commerciale en cœur de ville en complétant l'offre commerciale de ce secteur urbain.

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, limitrophe du 14^e arrondissement de Paris et des communes de Vanves, Clamart, Montrouge et Châtillon. Elle 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 local commercial 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.

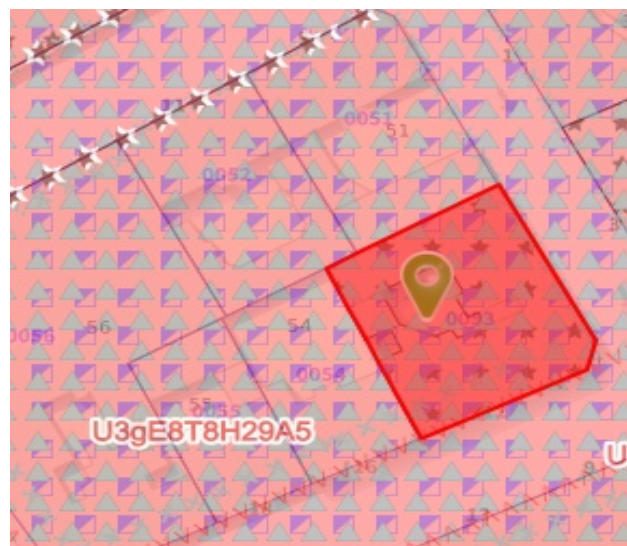
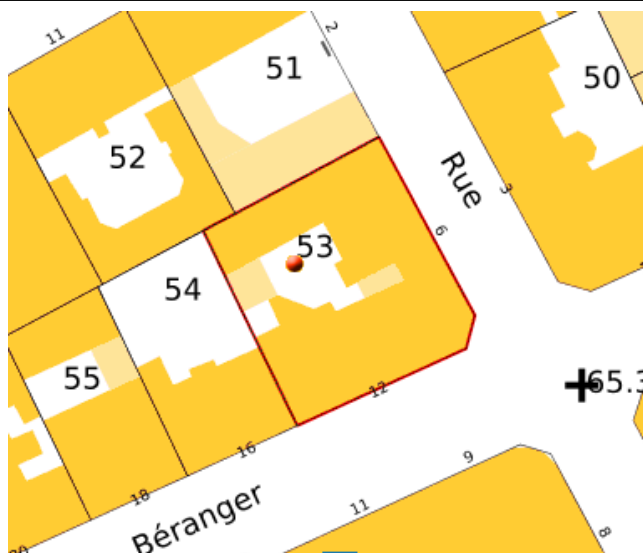
Bonne commercialité et visibilité : le commerce est situé à l'angle de deux rues dans un secteur résidentiel et commercial dense de collectifs d'habitation avec des commerces en rez-de-chaussée.

Cet immeuble est bien desservi en transports en commun avec la proximité de la ligne 13 du métro « Malakoff-plateau de Vanves » et à environ 13 minutes à pied la gare SNCF « Vanves-Malakoff » et dispose d'espaces verts avec le parc « Rosa Bonheur » et le square « Verdun » ainsi que diverses commodités telle que l'école maternelle publique « Jean Jaurès ».

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

Local commercial 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 ainsi que des présentoirs de produits puis à droite de l'entrée principale un petit comptoir faisant office de bureau d'accueil ou 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).

4.5. Surfaces du bâti

Surfaces : 64,90 m² au rez-de-chaussée et 41 m² au sous-sol selon le consultant.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Le propriétaire du fonds de commerce est 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 U3gE8T8H29A5 du PLU de la ville de Malakoff approuvé par délibération du Conseil de territoire du 11 décembre 2024 et par modification simplifiée du 10 décembre 2025.

Situation au plan d'aménagement/Zone de plan : L'article 4.4.2.4.1 de cette zone précise que l'emprise au sol des constructions est limitée à 60 % de la superficie du terrain. A Malakoff, les avenues Pierre Brossolette, Pierre Larousse et boulevard Gabriel Péri dans une bande de 20 mètres de profondeur à compter de l'alignement l'emprise au sol des constructions est non réglementée.

Au-delà de cette bande de 20 mètres, les dispositions générales s'appliquent.

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

- Détermination de la valeur vénale du droit au bail.

L'estimation de l'indemnité d'éviction commerciale due au propriétaire comporte 2 méthodes alternatives :

- La valorisation du local d'activité en cas de cessation de l'activité :

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 disparition du fonds entraîne la réparation du préjudice, basée sur la valeur pleine et entière de ce fonds.

- La valorisation du droit au bail en cas de transfert de l'activité :

Dans l'hypothèse où le fonds est transféré, l'indemnisation se fera en valeur du droit au bail.

Elle est fonction des facteurs suivants : emplacement des locaux, possibilités d'extension future, importance de la configuration et de l'état d'entretien des locaux ainsi que des conditions juridiques et financières du bail.

Il y a indemnisation du droit au bail lorsque la clientèle n'est pas attachée au local et que le commerçant gardera sa clientèle en cas de réinstallation (commerces de gros, fonds à succursales multiples, fonds d'artisan).

Le droit au bail est la somme qu'un nouvel entrant accepte de verser au locataire en place en contrepartie de la cession des droits qu'il tient du bail en cours. La valeur de ces droits est généralement d'autant plus élevée que le loyer du local est inférieur à sa valeur locative réelle.

La valeur locative réelle du local, ou valeur locative de marché (VLM), correspond au loyer que peut exiger un bailleur en l'absence de tout versement au titre d'un pas-de-porte (loyer dit « à l'américaine »).

Le droit au bail fait défaut lorsque le propriétaire du fonds est également propriétaire des locaux qui abritent le commerce.

– Méthode du différentiel de loyer : Désormais utilisée par toutes les juridictions, cette méthode repose sur le calcul du différentiel entre la valeur locative de marché des locaux et le loyer réellement payé par le commerçant.

À cette « économie de loyer » est appliqué un coefficient de situation ou d'emplacement qui rend compte de la commercialité du secteur selon le barème suivant :

Si le différentiel de loyer est négatif ou proche de zéro, et par conséquent défavorable à l'exproprié, il est admis par la jurisprudence d'indemniser le commerçant sur la base d'un an de loyer hors charges et hors taxes.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Étude de marché

Pour l'évaluation du droit au bail de ce commerce, une étude de marché portant sur des offres locatives de commerces sur la commune de Malakoff et à moins de 500 mètres du bien à évaluer, à partir de 2024 est réalisée.

Valeur locative de commerces sur la commune d'Issy-les-Moulineaux							
N	Date de transaction	commune adresse	cadastre	SUB en m²	loyer global €	loyer/m²	Observations
1	05/2026	Rue Raffin	Néant	130	36 530	231	Le local est aménageable selon vos besoins. Caractéristiques principales : - Surface totale : environ 130 m² - Grande pièce principale de 100 m², très lumineuse - Hauteur sous plafond : plus de 3 mètres - Accès de plain-pied sur rue, idéal pour clientèle ou logistique - Rideau métallique + entrée secondaire - Espace sanitaire
2	06/2026	Rue Gabriel Péri	Néant	66	16 890	256	Dans un immeuble datant de 2007, un local professionnel ou commercial de 66m² composé d'une première pièce avec vitrine donnant sur la rue, d'une seconde pièce avec accès aux parties communes, un coin cuisine aménagé et des WC, puis d'une troisième pièce dans le fond du local avec un coin douche. Possibilité parking.
3	06/2026	Rue Alfred de Musset	Néant	296,80	70 045	236	Locaux ERP d'environ 298 m2 dont 55 m2 au sous-sol bénéficiant d'une cour privative de 10 m².
4	04/2026	Rue Augustin Domont	Néant	391,73	115 169	294	Local commercial bénéficiant d'un RDC de 244 m² avec un mezzanine de 33,73 m² , r+1 de 114 m² et une cour d'une trentaine de m². Bailleur ok pour de la restauration. Local bénéficiant d'un emplacement sur axe rouge et d'un belle visibilité.
5	04/2026	Rue Savier	Néant	90	24 030	267	Local commercial aménageable.
						Moyenne	257
						Médiane	256

8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et val

Le fonds est réputé disparaître s'il apparaît que son déplacement entraînera la perte de sa clientèle ou en cas d'inactivité pendant plus de 18 mois, c'est-à-dire de son élément constitutif fondamental comme c'est le cas en l'espèce.

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.

Aussi, le droit au bail est évalué lorsqu'il y a perte de clientèle du fonds de commerce à l'exemple du bien à évaluer.

– Méthode du différentiel de loyer : Désormais utilisée par toutes les juridictions, cette méthode repose sur le calcul du différentiel entre la valeur locative de marché des locaux et le loyer réellement payé par le commerçant.

À cette « économie de loyer » est appliqué un coefficient de situation ou d'emplacement qui rend compte de la commercialité du secteur selon le barème suivant :

Si le différentiel de loyer est négatif ou proche de zéro, et par conséquent défavorable à l'exproprié, il est admis par la jurisprudence d'indemniser le commerçant sur la base d'un an de loyer hors charges et hors taxes.

Pour ce local commercial relevant d'une activité d'épicerie fine d'une surface de 102,90 m², d'une valeur locative arbitrée à 410 €/m² sur la base d'un emplacement excellent en centre-ville avec de bonnes prestations supérieures à celle de l'étude de marché à comparer à celle du bail en cours à 398,18 €/m²/an, soit 40 973,52 €/an selon le consultant.

➤ Calcul de l'indemnisation du droit au bail de ce local commercial:

La valeur locative actuelle du bail détenu par la SCI Capu-Baby :

Bail commercial portant sur ce local commercial d'une superficie de 102,90 m², renouvelé pour un loyer à 40 973,52 €/an/HT.

La valeur théorique de marché retenue est de 410 €/m²/an, d'où une VLM de :

102,90 m² x 410 €/m²/an = 42 189 € HT/an.

Différentiel de loyers : 42 189 €/an – 40 973,52 €/an = 1 215,48 €/m² arrondis à 1 215 €/m²/an.

Pour un coefficient d'emplacement égal à 8 issues du tableau ci-dessous, valorisé en raison de la commercialité très favorable en centre-ville avec toutes les qualités requises d'une bonne commercialité, le droit au bail s'élève selon le calcul ci-après le barème d'appréciation de la commercialité.

Tableau 3 : Grille d'appréciation du coefficient de commercialité

+ Commercialité exceptionnelle, emplacement n°1, aménagements urbains, enseignes nationales et internationales, grandes surfaces, forte concentration de clientèle		10		
COMMERCIALITÉ	HAUTE	Emplacements synonymes d'une commercialité très recherchée, voire unique sur le secteur	Commercialité n°1, nombreuses enseignes de renom, surfaces moyennes	9
			Très bonne commercialité, flux piétonnier et automobile, axe stratégique, nombreuses franchises	8
			Bonne commercialité, rue moyennement passante, indépendants et franchises, passage piétons modéré et local	7
	MOYENNE	Emplacements qui ne peuvent être classés ni dans l'un ni dans l'autre des extrêmes et quand la commercialité souffre de l'absence de certains attributs ou, à l'inverse, lorsque celle-ci revêt certains avantages	Bonne commercialité de quartier, forte circulation automobile, passage piétons faible, emplacement favorable	6
			Commercialité moyenne de quartier, flux faibles	5
			Commercialité faible de quartier	4
	MÉDIOCRE	Emplacements empreints d'une commercialité souffrant manifestement de nombreuses carences	Commercialité très faible, rue en retrait, faible densité de population	3
			Commercialité circonscrite à l'immeuble, absence de visibilité de la rue, faible attrait, emplacement peu favorable	2
			Absence quasi-totale de commercialité, flux de chalands presque inexistant	1
- Commercialité inexistante, assimilable à des bureaux		0		

Le calcul de l'indemnisation du droit au bail au vu des éléments susvisés est le suivant ;

→ Détail du calcul du droit au bail :

$$1\,215\,€ \times 8 = 9\,720\,€ \text{ HT/HC/HD.}$$

La valeur du droit au bail pour ce local commercial est déterminé à 9 720 € HT/HC/HD.

Cet avis domanial annule et remplace celui en date du 26 mai 2026 afin de prendre en compte l'inactivité du fonds de commerces depuis 2 ans et la perte de la clientèle qui en résulte.

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 droit au bail est arbitrée à **9 720 € HT/HD.**

Elle est exprimée hors taxes et hors droits.

Cette valeur vénale est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de cession du droit au bail, sans justification particulière, à **8 748 € 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.

Pour la Directrice départementale des Finances
publiques et par délégation,



Inspecteur des Finances publiques
Laurent LECLAIR