

BILAN DES CESSIONS ET DES ACQUISITIONS IMMOBILIERES ANNEE 2025

I – OPERATIONS REALISEES PAR LA COMMUNE

1 - Acquisitions

Par une délibération du 25 juin 2025, le conseil municipal a approuvé la rétrocession par Citallios à la commune de Malakoff, du citystade sis 30 rue Pierre Valette et 148-150 avenue Pierre Brossolette, correspondant au volume 7 des parcelles L n°213, L n°216 et L n°218. Cette rétrocession, prévue dans le cadre de la ZAC Dolet-Brossolette, est intervenue le 3 février 2026.

Par délibérations des 15 octobre et 17 décembre 2025, le conseil municipal a approuvé l'acquisition, auprès de l'Établissement Public Foncier d'Île-de-France, des biens initialement acquis par lui situé dans l'îlot Chauvelot du secteur Pierre Larousse. L'acte notarié a été signé le 29 décembre 2025 pour un montant de 2 732 000€ HT, avec une TVA sur marge de 21 802€ soit 2 753 802€. Il s'agit des biens suivants :

- Un local commercial d'environ 41 m², situé au rez-de-chaussée du bâtiment sur rue de la copropriété sise 75 avenue Pierre Larousse, cadastrée C n°43, et constituant le lot n°102 ;
- Un appartement d'environ 30,25 m², situé au 2ème étage porte droite du bâtiment sur rue de la copropriété sise 75 avenue Pierre Larousse, cadastrée C n°43, et constituant le lot n°106 ;
- Un appartement d'environ 20,48 m², situé au 3ème étage porte droite du bâtiment sur rue de la copropriété sise 75 avenue Pierre Larousse, cadastrée C n°43, et constituant le lot n°109 ;
- Un studio d'environ 24,31 m², situé au 1er étage porte droite du bâtiment sur cour de la copropriété sise 75 avenue Pierre Larousse, cadastrée C n°43, et constituant les lots n°124 et 127 ;
- Un studio d'environ 24,45 m², situé au rez-de-chaussée, porte droite du bâtiment sur cour de la copropriété sise 75 avenue Pierre Larousse, cadastrée C n°43, et constituant le lot n°123 ;
- Trois caves, libres d'occupation, situées au sous-sol du bâtiment sur rue de la copropriété sise 75 avenue Pierre Larousse, cadastrée C n°43, et constituant les lots n°117, 120 et 126 ;
- Un appartement d'environ 25 m², situé au 1er étage gauche du bâtiment A de la copropriété sise 54 bis rue Chauvelot, cadastrée C n°41, et constituant le lot n°15 ;
- Un appartement d'environ 33,70 m², situé au 2ème étage droite du bâtiment A de la copropriété sise 54 bis rue Chauvelot, cadastrée C n°41, et constituant le lot n°18 ;
- Un duplex d'environ 110 m², situé aux 3ème et 4ème étages gauche du bâtiment A de la copropriété sise 54 bis rue Chauvelot, cadastrée C n°41, et constituant les lots 19, 20, 21, 24 et 25 ;
- Cinq caves, situées au sous-sol du bâtiment A de la copropriété sise 54 bis rue Chauvelot, cadastrée C n°41, et constituant les lots n°2, 5, 6, 9 et 10 ;
- Un appartement et deux pièces à usage de bureau, situés au rez-de-chaussée et 1er étage du bâtiment sur rue de la copropriété sise 50 rue Chauvelot, cadastrée C n°36, et constituant les lots n°1 et 2 ;
- Un duplex d'environ 123,72 m², situé au 1er et 2ème étage du bâtiment sur rue de la copropriété sise 50 rue Chauvelot, cadastrée C n°36, et constituant le lot n°3 ;
- Deux caves, situées au sous-sol du bâtiment sur rue de la copropriété sise 50 rue Chauvelot, cadastrée C n°36, et constituant les lots n°4 et 5.

Par délibération du 15 octobre 2025, le conseil municipal a approuvé l'acquisition, auprès de la Société de Négoce et de Participation (Sonepar), d'un immeuble de deux étages et sous-sol à usage d'agence de vente, bureaux, entrepôts et parking d'une surface de plancher totale d'environ 5 400 m² sis 5-7 avenue Jules Ferry, 11 rue André Coin et 57 boulevard Gabriel Péri édifié sur un terrain cadastré H n°180, d'une surface d'environ 4 067 m², au prix de 8 000 000€. L'acte notarié correspondant a été signé le 23 janvier 2026.

2 – Scission de copropriété et mise en volumétrie

Par une délibération du 25 juin 2025, le conseil municipal a approuvé la scission de la copropriété sise 12 avenue du Maréchal Leclerc, initialement cadastrée E n°98, et la création d'une volumétrie sur la parcelle E n°141 (issue de la parcelle E n°98), propriété de la commune de Malakoff et de l'Établissement Public Foncier d'Île-de-France.

II – OPERATIONS REALISEES PAR CITALLIOS DANS LE CADRE DU TRAITE DE CONCESSION D’AMENAGEMENT DE LA ZAC « DOLET – BROSSOLETTE » SIGNE LE 09/07/2013

1 - Acquisitions

Aucune acquisition n'a été réalisée par Citallios.

2- Cessions

Citallios a cédé, le 24 mars 2025, un terrain de 100 m² situé 56 rue Pierre Valette sur la parcelle cadastrée L n°10, à Monsieur Richard BERTRANINE et Madame Julie MANZANO au prix de 189 000€ hors taxe.

III – OPERATIONS REALISEES PAR L'EPFIF DANS LE CADRE DE LA CONVENTION CADRE SIGNEE LE 03/01/2017

1 - Secteur d'intervention « Danton – Charles de Gaulle »

La cession en 2019 des fonciers appartenant à l'EPFIF a clôturé l'intervention foncière sur ce secteur.

2 - Secteur d'intervention « Pierre Larousse »

Dans ce secteur, l'EPFIF a procédé à :

a – L'acquisition d'un appartement, deux pièces à usage de bureaux et une cave constituant les lots 1,2 et 5 de la copropriété sise 50 rue Chauvelot, cadastrée C n°36, auprès de Monsieur Jean QUEMADA le 13 novembre 2025 pour un montant de 326 240€.

b – La cession de l'ensemble des biens de l'îlot Chauvelot à la commune de Malakoff pour un montant de 2 732 000€ HT, avec une TVA sur marge de 21 802€ soit 2 753 802€. L'acte notarié, signé le 29 décembre 2025, est celui mentionné au I supra.

3 - Secteur d'intervention foncière « Péri – Brossolette »

Type	Décision	Localisation	Réf. Cadastre	Origines de la propriété	Prix	Signature acte	Nature du bien
------	----------	--------------	------------------	-----------------------------	------	----------------	----------------

Prise de possession suite à expropriation	/	54 avenue Pierre Brossolette	E 96	Monsieur Lahcen BOUDOUAHI	73 458,10€ (comprenant l'indemnité principale et l'indemnité de emploi)	26/06/2025	Un studio de 17 m² et une cave (lots 111, 113 et 189)
Prise de possession suite à expropriation	/	54 avenue Pierre Brossolette	E 96	Monsieur Victor BALAYAN	66 454€ (comprenant l'indemnité principale et l'indemnité de emploi)	26/06/2025	Un studio de 15,30 m² et une cave (lots 138 et 204)
Prise de possession suite à expropriation	/	54 avenue Pierre Brossolette	E 96	Madame Monique CHARZAT	118 688 € (comprenant l'indemnité principale et l'indemnité de emploi)	16/12/2025	Deux appartements de 18 m² et 16 m² et deux caves (lots 104, 105, 118, 119, 185 et 220)
Prise de possession suite à expropriation (éviction commerciale)	/	56 avenue Pierre Brossolette	E 85	PALMA D'OR	267 663€ (comprenant l'indemnité principale et l'indemnité de emploi)	09/10/2025	Local à usage commercial (fonds de commerce)

4 - Secteur d'intervention « Avaulée »

Aucune opération n'a été réalisée par l'EPFIF en 2025.

5 - Secteur d'intervention « Les Roissys »

Type	Décision	Localisation	Réf. Cadastre	Origines de la propriété	Prix	Signature acte	Nature du bien
Préemption	28 mai 2024	50 boulevard du Colonel Fabien	V 316	Monsieur Mustapha MALEK	80 000€	26/05/2025	Un studio de 22,88 m² et une cave (lots 4 et 12)
Acquisition amiable	/	4-6 rue des Roissys	V 251	Monsieur Gilles Robert AZOULAY et Madame Florence SMADJA	1 400 000€	17/06/2025	Terrain sur lequel sont édifîés des garages en surface

6 - Secteur d'intervention « Les Garmants »

Aucune opération n'a été réalisée par l'EPFIF en 2025.

7 - Secteur d'intervention « Place du Clos »

Aucune opération n'a été réalisée par l'EPFIF en 2025.

8 – Secteur d'intervention « Les Cerisiers »

Aucune opération n'a été réalisée par l'EPFIF en 2025.

9 – Secteur d'intervention « Vigouroux »

Aucune opération n'a été réalisée par l'EPFIF en 2025.