

Direction Départementale des Finances Publiques des Hauts-de-Seine

Le 28/11/2025

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° 2025-92046 - Malakoff/25118534
Réf OSE: MAL 2025-92046-76347

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



Nature du bien : Emprises de terrain sur la base d'un programme immobilier d'équipement public.

Adresse du bien : Rue Paul Verlaine et rue Maurice Bouchor à Malakoff (92240)

Valeur vénale libre : 641 000 €, 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 octobre 2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	-
le cas échéant, de visite extérieure des parcelles :	-
du dossier complet :	17 novembre 2025

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	☐
Acquisition :	amiable ☐ par voie de préemption ☐ par voie d'expropriation ☐
Prise à bail :	☐
Autre opération :	☒ Echanges de parcelles envisagées entre la SAIEM Malakoff Habitat et la ville de Malakoff.

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

Le consultant, la ville de Malakoff, sollicite l'évaluation de ces sept parcelles appartenant à la société immobilière d'économie mixte de Malakoff Habitat (SAIEM Malakoff Habitat), situées entre la rue Paul Verlaine et la rue Maurice Bouchor, dans le cadre d'un projet immobilier consistant en la réalisation d'un pôle de la petite enfance.

La ville de Malakoff souhaite connaître la valeur vénale de ces sept parcelles afin de procéder à un échange de parcelles similaires avec la SAIEM de Malakoff Habitat.

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

Ces parcelles, excentrées dans un secteur résidentiel en limite de la commune de Châtillon et de Clamart, sont situées dans un secteur résidentiel relevant de l'habitat résidentiel de grands et de petits collectifs.

Ces biens sont relativement bien desservis en termes de transports en commun avec la gare de « Vanves-Malakoff », la ligne 13 du métro et le tramway T6 « Châtillon-Centre » à environ 15 minutes à pied et des lignes de bus à environ 5 minutes.

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie cadastrale	Nature réelle
Malakoff	T n° 240	1, 2 et 3 rue Paul Verlaine	16 m ²	Espaces verts
Malakoff	T n° 296	Rue Arthur Rimbaud et fond des Groux	22 m ²	Espaces verts
Malakoff	T n° 298	1, 2 et 3 rue Paul Verlaine	266 m ²	Espaces verts
Malakoff	T n° 303	Rue Maurice Bouchor	47 m ²	Espaces verts
Malakoff	T n° 315	1 rue Charles Baudelaire et 83 rue Louis Girard	340 m ²	Espaces verts
Malakoff	T n° 317	77 rue Louis Girard	3 257 m ²	Espaces verts et immeubles
Malakoff	T n° 318	77 rue Louis Girard	958 m ²	Espaces verts et immeubles
TOTAL			4 906 m ²	



4.4. Descriptif

Programme immobilier implanté sur sept unités foncières contiguës sur lesquelles seront prélevées 1 679 m² de surface linéaire de terrain à bâtir afin d'édifier un pôle pour la petite enfance.

L'assiette foncière de ce volume à construire est constituée par les lots A1-1, A1-2, A1-3, A1-4, A1-5, A1-6 et A1-7. Les travaux à réaliser sont déjà pris en charge partiellement par la Ville de Malakoff dans le cadre d'une convention d'ouvrage signée avec la SAIEM Malakoff Habitat, propriétaire actuelle du terrain.



4.5. Surfaces du bâti

Surfaces de plancher ou utile : 1 069 m² SDP et 1 679 m² linéaires selon le consultant.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Les parcelles appartiennent à la SAIEM de Malakoff Habitat.

5.2. Conditions d'occupation

Le bien est estimé en situation de libre occupation.

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

Document d'urbanisme : Biens situés en zone U4eE3T4H2A6 du PLUi de la ville de Malakoff approuvé par délibération du Conseil de territoire du 11 décembre 2024 et entrée en vigueur le 13 janvier 2025.

Situation au plan d'aménagement / Zone de plan : L'article 4.5.2.4.1 de cette zone précise que l'emprise au sol des constructions est limitée à 40 % de la superficie du terrain.

En U4e tout changement de destination d'une construction est soumis au respect du coefficient d'emprise au sol maximal de la nouvelle destination.

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.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

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

Etude de marché portant sur des mutations à titre onéreux de terrains à bâtir, en situation de libre occupation, situés à Malakoff, dans un rayon d'un kilomètre autour du bien à estimer et réalisées au cours des 3 dernières années en raison du faible nombre de terme de comparaison.

Terrains à bâtir – valeur vénale							
N°	Date	Commune adresse	Cadastre/ Référence mutation	Surface utile en m ²	Prix	Prix/m ²	Observations
1	13/08/2024	11 rue Gallieni à Malakoff	L n° 88 2024P12704	199	500 000	2 512	Un terrain sur lequel est édifié un bâtiment à démolir comprenant 5 garages sur cave, terrasse, entrepôt artisanal et terrain.
2	29/12/2023	77 rue Louis Gérard, rue Bouchor et 1 Arthur Rimbaud à Malakoff	T n° 241, 242, 258, 262, 297, 302, 239, 276 2024P01637	3616	9 662 204	2 672	Deux terrains à bâtir dans le cadre d'un programme immobilier.
3	19/06/2023	10 Place du 14 juillet à Malakoff	H 192 2023P11271	982	1 400 000	1 425	TAB constructible.
4	27/04/2022	80 rue Paul Vaillant Couturier à Malakoff	O n° 127 2022P08743	432	1 075 000	2 488	TAB-constructible.
					Moyenne	2 274	
					Médiane	2 500	

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

Etude de marché portant sur des mutations à titre onéreux, de charges foncières de logements, en situation de libre d'occupation, situés à Malakoff et dans des communes proches réalisées au cours des 5 dernières années en raison du faible nombre de terme de comparaison.

Charges foncières - valeur vénale							
N°	Date	Commune adresse	Cadastre/ Référence mutation	Surface en SDP m ²	Prix total	Prix/m ² SDP	Observations
1	29/12/2023	77 rue Louis Gérard, rue Bouchor et 1 Arthur Rimbaud à Malakoff	T n° 241, 242, 258, 262, 297, 302, 239, 276 2024P01637	4 773	9 662 204	2024	Programme immobilier de logements.
2	30/11/2023	46 rue du Lycée Sceaux	R n° 65-66 2024P01377	1 580	2680000	1696	Projet de restructuration de bâtiments existants + construction d'une maison et 26 appartements + 25 parkings.

3	07/12/2022	55 avenue du Bois Châtenay-Malabry	K n°102-107-111-112-113 2023P01520	6724	17500000	2603	immobilier de logements libres et quelques commerces en bas d'immeuble (383 m ² SDP) Prix linéaire : terrain de 5697 m ² , linéaire 3072 €/m ²
4	11 janvier 2022	Avenue Sully prud'homme Châtenay-Malabry	AM 160_134 2022P01707	12 383	21 298 760	1 720	Cession de deux emprises de terrains pour la réalisation d'un programme immobilier de logement libre avec parking, face parc de Sceaux, au sein de la ZAC Les Vallées. Unité foncière : 5189, soit une valeur unitaire 4 100 €/m ² .
5	20/04/2020	9 rue Raoul Pugno à Montrouge	U n° 95 2020P03978	2 332	6 100 000	2 616	Il est envisagé d'édifier un ensemble immobilier comprenant 35 logements libres (2 038,62 m ² SDP) et 293 m ² SDP de commerce en rez-de-chaussée. Démolition de garage et appentis à prévoir
6	19/06/2020	6 rue d'Estienne d'Orves à Montrouge	G n° 177 2020P05976	2 132	3 345 590	1 569	Démolition d'un immeuble de 52 logements sociaux en vue de réaliser un immeuble de 28 logements (1 973,5 m ² sdp) en accession libre et petite surface de bureaux (158,5 m ² sdp)
						Moyenne	2 038
						Médiane	1 872

8.1.3. Autres sources externes à la DGFIP

Les éléments fournis par le système d'information de la DGFIP 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 pour la première étude de marché permettent d'observer une moyenne de 2 274 €/m² et une médiane de 2 500 €/m² pour des prix compris entre 1 425 €/m² et 2 672 €/m². Les termes retenus concernent des terrains à bâtir, d'une surface comprise entre 199 m² et 3 616 m².

Les termes de comparaison retenus pour la deuxième étude de marché permettent d'observer une moyenne de 2 038 €/m² et une médiane de 1 872 €/m² pour des prix compris entre 1 569 €/m² et 2 616 €/m². Les termes retenus concernent la constructibilité de programmes immobilier, d'une surface comprise entre 1 580 m² SDP et 12 383 m² SDP.

S'agissant de l'édification sur ces parcelles du pôle de la petite enfance souhaitée par la Ville de Malakoff, il est à souligner que le PLUi privilégie l'hébergement de nature sociale conforme à la nature d'équipement public. Les cessions de ce type d'équipement représentent un marché à part entière, dans la mesure où les termes de comparaison de cession relèvent pour l'essentiel d'équipements publics n'ayant pas vocation à faire partie du marché libre de l'immobilier.

Ce bien spécifique est considéré comme un équipement public ayant un caractère social proche de celui retenu pour des logements sociaux. C'est un équipement public avec une vocation d'intérêt général à destination de la petite enfance qui se voit appliquer des ratios sociaux en raison de sa nature d'équipement public.

Pour autant, compte tenu de la valeur intrinsèque des parcelles en terrain à bâtir linéaire conforme au terme n°2 de l'étude de marché à proximité immédiate du bien à évaluer (2 672 €/m²) et du faible nombre de termes de charges foncières de logements sociaux disponibles pour réaliser une

étude de marché complète, il est arbitré d'appliquer un abattement de 70 % à la valeur moyenne de l'étude de marché de la charge foncière de logements libres.

La valorisation de ces parcelles sur la base de ce projet d'équipement public doit prendre en compte l'aspect social de cet équipement public mais également la valeur du terrain à bâtir dans cette zone bien supérieure à celui de la charge foncière sociale comme évoqué précédemment justifiant l'application d'un abattement modérée de 70 % à la valeur moyenne arrondie de la charge foncière de logements, soit 600 €/m² SDP (2 000 €/m²/SDP x 0,3).

La valeur retenue est proche de celle usuellement pratiquée par le service dans cette catégorie d'opération immobilière comportant des logements sociaux de type PLS à intermédiaire.

En conséquence, au vu des caractéristiques susvisées de ces emprises et du programme immobilier envisagé, il est retenu une valeur vénale unitaire, libre d'occupation, inférieure à celle de la moyenne de l'étude de marché, en considération de la vocation sociale de l'équipement public du projet envisagé, soit 600 €/m²/SDP.

→ 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 600 €/m²/SDP, la valeur de ces parcelles fondée sur la réalisation d'un équipement public est la suivante :

- Surface de plancher : 1 069 m² selon le consultant.
- 1 069 m² SDP x 600 €/m² = 641 400 € arrondis à 641 000 € HT/HD.

Le montant de la valeur vénale de ces biens, libre d'occupation, est arbitrée à 641 000 € HT/HD.

Cette estimation présente une approche de la valeur du foncier basée sur le programme immobilier communiqué par le consultant (charge foncière sociale pour équipement public). Elle est susceptible d'être modifiée si les conditions du projet étaient appelées à changer.

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 de ces biens, libre d'occupation, est arbitrée à **641 000 € HT/HD**.

Elle est exprimée hors taxes et hors droits.

Cette valeur vénale, libre d'occupation, est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de cession sans justification particulière à 576 900 € 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 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.

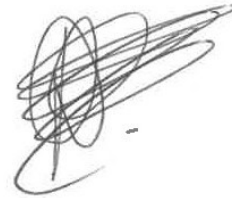
12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

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 a 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,



Valérie DAINOTTI
Inspectrice divisionnaire des Finances publiques