



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Envoyé en préfecture le 08/01/2024

Reçu en préfecture le 08/01/2024

Publié le

ID : 092-219200466-20240103-DEC2024_1-AR

S²LO - SD



FINANCES PUBLIQUES

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

Le 28/12/2023

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/15286190

Réf OSE: MAL 2023-92046-93796

La Directrice départementale des Finances
publiques des Hauts de Seine

à la

Hôtel de ville de Malakoff
Place du 11 novembre 2018
Malakoff Cedex 92243

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR LOCATIVE

[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 : Rez-de-chaussée d'un immeuble à usage de bureaux et d'habitation.

Adresse du bien : Place du 14 juillet/22 passage du Nord à Malakoff (92240).

Valeur locative économique libre : 29 760 €/an HT, soit 2 480 €/mois/HT/HD/HC et hors commission d'agence, 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.

2 - DATES

de consultation :	5 décembre 2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	-
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	22 décembre 2023
du dossier complet :	22 décembre 2023

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"/> Ville de Malakoff avec la SAIEM de Malakoff Habitat
Autre opération :	

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 ville de Malakoff a sollicité le service France Domaine dans le cadre d'une prise à bail envisagée d'un immeuble de bureau situé Place du 14 juillet/22 passage du Nord à Malakoff à la SAIEM de Malakoff Habitat afin d'y installer les services de la Police municipale.

Le processus de prise à bail est dans l'attente d'une estimation des Domaines afin de finaliser le projet de bail déterminé entre les parties.

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

Immeuble à usage de bureau, édifié en 1961 selon le cadastre, avec un accès de la Place du 14 juillet et dans le prolongement du passage du Nord, à proximité du centre-ville, notamment de la mairie de Malakoff (2-3 minutes à pied) dans un secteur résidentiel dense qui présente une composition homogène relevant de l'habitat résidentiel de petits collectifs de standing moyen à social.

Cet immeuble est bien desservi en transports en commun avec la gare de « Malakoff-Plateau de Vanves » et dispose de la proximité d'espaces verts avec les squares de « Verdun » et « Marc Lanvin », ainsi que diverses commodités notamment le stade « Lénine ».

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie cadastrale	Nature réelle
Malakoff	H n° 67	22 passage du Nord	1 413 m ²	Immeuble mixte de bureaux et d'habitation
TOTAL			1 413 m ²	

4.4. Descriptif

Immeuble mixte à usage de bureaux et d'habitation en R+4 sur rez-de-chaussée carré, avec une façade peinte en rez-de-chaussée comportant une entrée place du 14 juillet lequel figure dans le projet de bail.

Cette entrée assurée par une porte en fer permet l'accès à un sas d'entrée lequel dispose d'une entrée à droite donnant accès à un accueil et en face sur un local vélos. Cet accueil permet l'accès à un espace qui distribue deux bureaux dont un couloir lequel assure l'accès à un bureau à droite et à un sanitaire ainsi qu'un local de serveur informatique à gauche.

Dans le prolongement de ce couloir en face de la porte d'accès sont disposés un espace cuisine, un deuxième espace, lequel dispose d'un deuxième couloir distribuant deux bureaux parallèles puis deux autres bureaux en enfilade en face desquels sont présents deux vestiaires femmes et hommes avec douches et sanitaires intégrés.

A l'extrémité de ce deuxième couloir se répartissent une salle d'armes et un troisième espace comportant un escalier de secours.

Conditions du projet de bail : 18 600 €/an/HT, soit 75 €/m²/an/HT, avec 3 mois de franchises. Les travaux de remise en état seront à la charge du preneur et constitués de finitions tels que la réfection de la peinture, de l'éclairage, du sol ainsi que la création d'un ensemble menuisé

correspondant à une banque d'accueil, par la dépose d'un vitrage et destinée à la création d'un guichet d'accueil et une porte sur charnière horizontale de type salon, la création d'un bloc douche avec cloison porte et dépose d'un vitrage.

Prestations, entretien : en état d'usage avancé à très avancé par endroits, peinture murale effritée et délavée, faux plafonds cassés abîmés à plusieurs endroits, huisseries anciens, absence de volets extérieurs, chauffage collectif.

4.5. Surfaces du bâti

Surface utile : 248 m² SU de locaux à usage de bureau, selon le consultant, au rez-de-chaussée de cet immeuble mixte à usage de bureau et d'habitation.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

SAIEM 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 UA du PLU de la ville de Malakoff approuvé le 16 décembre 2015, modifié par délibération du Conseil municipal le 13 décembre 2016, le 27 juin 2017, le 26 juin 2018, le 21 novembre 2019 et le 7 décembre 2021.

Situation au plan d'aménagement / Zone de plan : L'article 9.1 de cette zone 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, avenue Pierre Larousse et boulevard Gabriel Péri.

Dans une bande de 15 mètres comptée perpendiculairement par rapport à l'alignement actuel ou projeté place du Onze novembre, rue Augustine Variot, rue Béranger, avenue Jean Jaurès, rue Guy Moquet, rue Raymond Fassin, rue Gabriel Crié, rue Salvador Allende, avenue Jules Ferry.

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.

L'article 14 de cette zone a été supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

6.2. Date de référence et règles applicables

Sans objet.

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION MISE EN ŒUVRE

La valeur locative est déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur locative 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

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

Etude de marché selon les bases de données à partir de transactions locatives de bureaux dans un rayon d'un kilomètre autour du bien à évaluer à Malakoff à compter de l'exercice 2018 en raison du faible nombre de termes de comparaison.

Le marché de l'immobilier de bureaux a été centrée sur la commune de Malakoff qui présente une relative attractivité par rapport à d'autres villes du secteur de la Première Couronne Sud en raison de sa proximité à la capitale et de ses nombreuses commodités.

La recherche a ciblé les transactions d'immeubles de seconde main (immeubles anciens) et d'une superficie comprise entre 300 m² et 800 m².

Valeur locative économique de bureaux sur la commune de Malakoff							
N	commune adresse	Date transaction	cadastre	SU	loyer global €	loyer/m ²	Observations
1	52 rue Paul Vaillant Couturier	01/01/2020	N 92	176	36 432	207	Locaux anciens à usage de bureau.
2	76 avenue Pierre Brossolette	01/08/2018	E 118	827	157 130	190	Locaux partiellement rénovés à usage de bureau.
3	75 rue Guy Moquet	01/04/2018	O 42	186	35 340	190	Locaux partiellement rénovés à usage de bureau.
4	99 avenue du 12 février 1934	01/11/2018	Néant	136	26 250	195	Locaux anciens à usage de bureau.
						Moyenne	196
						Médiane	192

8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue

Les termes de comparaison retenus permettent d'observer pour les locaux à usage de bureau ancien une moyenne de 190 €/m²/HT et une médiane de 207/m²/HT pour une surface comprise entre 136 m² et 827 m².

Cet immeuble à usage de bureaux au rez-de-chaussée présente des prestations intérieures en état d'usage avancé à très avancé par endroits et dispose d'un emplacement très proche du centre-ville avec des commodités en termes de transport en commun appréciable.

En l'état, ces bureaux comportent des prestations inférieures à celles attendues par le marché de l'immobilier en termes de normes thermiques avec des huisseries anciennes ne répondant plus aux normes en vigueur et de prestations intérieures dans un état d'usage avancé lesquelles sont des éléments pris en considération dans l'établissement de cette valeur locative.

En outre, la disposition et la configuration de ces locaux à usage de bureau édifié dans les années 1961, à la luminosité disparate et à la fonctionnalité obsolète ne correspondent plus au standard en vigueur actuellement sur le marché de l'immobilier de bureau.

Des travaux de finition et d'adaptation fonctionnelle sont à la charge du preneur et n'ont pas vocation être pris en compte dans l'établissement de la valeur locative de la présente évaluation.

Le projet de bail entre le preneur, la ville de Malakoff et le propriétaire, la SAIEM de Malakoff précise que le loyer envisagé est de 18 600 €/an/HT, soit 75 €/m²/an/HT, avec 3 mois de franchises de loyers. Ce loyer constitue une valeur locative très inférieure au marché de l'immobilier de bureaux anciens dans un état d'usage moyen à très moyen, constatée depuis plusieurs années.

Il est à noter que ce bail ne comprend pas de places de stationnement dans un environnement qui présente une faible disponibilité de places de stationnement extérieur.

L'étude de marché en loyers économiques met en perspective des valeurs relativement homogènes des bureaux anciens relevant d'un état moyen à très moyen. Or, ces termes de comparaison ne reflètent pas complètement les prestations intérieures du bien à évaluer dans un état d'usage avancé à très avancé, très en retrait des attentes du marché de l'immobilier de bureaux orientés vers le respect des normes thermiques et en l'occurrence des bureaux rénovés en bon état notamment.

Cette valeur médiane est pondérée également par l'absence d'emplacements de stationnement qui ne sont pas requis par le projet de bail selon les informations communiquées par le consultant.

En conséquence, au vu des caractéristiques susvisées du bien, de ses plus ou moins-values, il sera retenu une valeur économique, libre d'occupation, inférieure à celle de la valeur médiane observée soit 120 €/m².

→ Détail du calcul sur la base de la superficie communiquée par le consultant :

- Après enquête, au regard des études menées, de la situation géographique du bien et des caractéristiques du bien, une valeur locative économique annuelle de 120,00 €/m² HC est retenue pour ces locaux à usage de bureau.

– Ratio locatif annuel retenu pour ces locaux à usage de bureau : 120 €/m²/an HT.

– Surface utile : 248 m² SU au rez-de-chaussée de cet immeuble selon le consultant.

→ Détail du calcul :

– Immeuble de bureaux, archives inclus et hors parkings : 120 €/m²/an × 248 m² = 29 760 €/an/HT/HD/HC.

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR LOCATIVE – 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 locative économique du bien, libre d'occupation, est arbitrée à **29 760 € HT/HD/HC**.

Elle est exprimée hors taxes et hors droits.

Cette valeur locative économique, libre d'occupation, est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur maximale de prise à bail sans justification particulière à 32 736 € 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 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

Envoyé en préfecture le 08/01/2024

Reçu en préfecture le 08/01/2024

Publié le



ID : 092-219200466-20240103-DEC2024_1-AR

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.