Envoyé en préfecture le 09/10/2026
Reçu en préfecture le 09/10/2026
Publié le
ID : 092-269200432-20261009-2026_44-DE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

FINANCES PUBLIQUES

Direction Départementale des Finances Publiques des Hauts-de-Seine

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 : nº 2026-92046 - Malakoff/29258900
Réf OSE: MAL 2026-92046-37624

Le 06/08/2026

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 : Résidence autonomie à vocation sociale.

Adresse du bien : 5 avenue Irène et Frédéric Joliot Curie à Malakoff (92240).

Redevance libre : 100 000 € an/HT/HD/HC, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %. (des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

Envoyé en préfecture le 09/10/2026
Reçu en préfecture le 09/10/2026
Publié le
ID : 092-269200432-20261009-2026_44-DE

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 :	5 juin 2026
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	-
le cas échéant, de visite intérieure du bien :	-
du dossier complet :	24 juillet 2026

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 :	Redevance à l'égard d'une association gestionnaire.

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

Estimation en valeur locative de locaux à usage de résidence autonomie, non médicalisée, à vocation sociale sollicitée par la ville de Malakoff.

Le consultant souhaite connaître la valeur locative de cette résidence constitués de 40 logements de type T1bis et d'un logement de type T3 afin d'établir une nouvelle convention entre le nouveau propriétaire l'habitation confortable et le CCAS de la ville de Malakoff.

1 Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

Envoyé en préfecture le 09/10/2026
Reçu en préfecture le 09/10/2026
Publié le
ID : 092-269200432-20261009-2026_44-DE

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

La ville de Malakoff est une commune urbaine, limitrophe du 14e 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

Immeuble à usage de résidence autonomie, édifié dans les années 1990 selon le cadastre, à proximité relative du centre-ville (15 minutes à pied) dans un secteur résidentiel dense de de grands collectifs d'habitation.

Ce bâtiment est bien desservi en transports en commun avec la proximité de la ligne 13 de la station de métro « Etienne Dolet » et celle de « Châtillon-Montrouge » et la proximité relative de la gare SNCF de « Vanves-Malakoff », ainsi que des lignes de bus n° 194, n° 388 et n° 66 à l'arrêt « Etienne Dolet » à moins d'une minute.

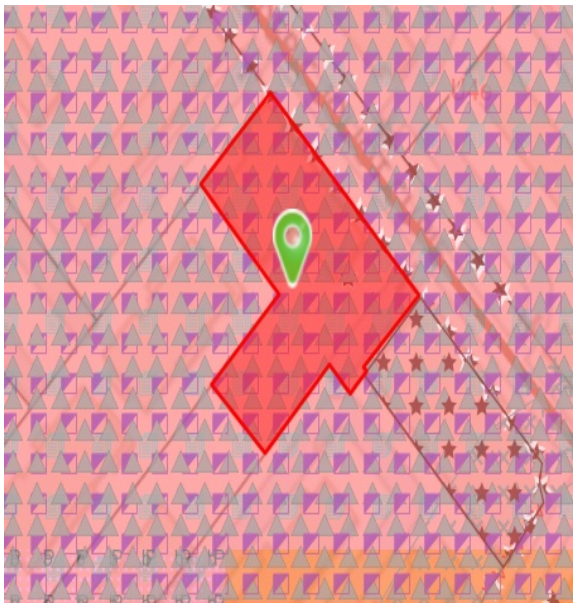
Ce bien dispose de quelques commodités en termes d'espaces verts avec le parc « Léon Salagnac », le square de la « Marne », le parc « Renaudel », des commerces, des établissements scolaires avec le lycée des métiers « Jean Monnet » et des équipements sportifs avec le stade « Jean Lezer ».

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Malakoff	M n° 68	5 avenue Irène et Frédéric Joliot Curie	1 760 m²	Immeuble d'habitation
		TOTAL	1 760 m²	

Vues cadastrales : Cadastre.gouv.fr et Géoportail



Envoyé en préfecture le 09/10/2026
Reçu en préfecture le 09/10/2026
Publié le
ID : 092-269200432-20261009-2026_44-DE

4.4. Descriptif

Immeuble résidentiel édifié dans les années 1990, élevé en R+5 sur sous-sols carré de caves, comprenant 40 logements de type T1 bis et un logement de type T3 ainsi que 290 m² de surface de locaux communs approximativement dont une loge du gardien, des sanitaires, des espaces communs, des bureaux, un jardin et des caves.

Chaque logement, d'une trentaine de mètres carrés, bénéficie d'un système de téléassistance et d'un système de détection incendie connecté à la téléassistance (depuis début 2026). Les résidents y ont une salle de bain (avec possibilité de brancher une machine à laver), un coin cuisine et une grande pièce à vivre. En 2025, le taux d'occupation était de 94 % selon le consultant. Seulement quatre appartements sont libres pour lesquels des travaux de rénovation seront réalisés et 36 locataires sont présents au sein de l'établissement selon le consultant.

La résidence autonomie Joliot Curie est conventionnée APL et permet au CCAS de louer les logements à des personnes âgées selon le consultant.

Une convention, ayant fait l'objet de plusieurs avenants, a été conclue en 1980 entre la SAIEM Malakoff Habitat (actuel propriétaire) et la commune de Malakoff selon le consultant.

Prestations, entretien : Parties communes en état d'usage correct, présence de deux ascenseurs et escaliers, huisseries en PVC double vitrage, balcons, chauffage collectif au gaz récent en très bon état, tableau de bord électrique conforme.

4.5. Surfaces du bâti

Surfaces : 1 307 m² de logements et 290 m² des locaux communs.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Le bien appartient 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 : Bien situé en zone U4eE3T4H29A6 du PLU de la ville de Malakoff approuvé par délibération du Conseil de territoire du 11 décembre 2024 et par modification n° 1 du 10 décembre 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 l'emprise au sol des constructions est limitée à 40 % de la superficie du terrain.

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.

Envoyé en préfecture le 09/10/2026
Reçu en préfecture le 09/10/2026
Publié le
ID : 092-269200432-20261009-2026_44-DE

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

Etude de marché portant sur des transactions locatives d'appartements non meublés de type T1 ou T2 anciens et non rénovés, correspondant au bien à évaluer de catégorie T1bis, situées à Malakoff et communes limitrophes, en raison du faible nombre de termes de comparaison, d'une superficie entre 19 m² et 40 m², et réalisées au cours des trois dernières années.

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

Valeur locative T1 sur la commune de Malakoff							
N	Commune adresse	Cadastre	Actif	SU	Loyer annuel (HT/HD/HC)	Loyer mensuel/m² (HT/HD/HC)	Observations
1	3 rue Savier à Malakoff	C n° 65	04/2025	19	350	18,00	Appartement de type T1 édifié en 2005 au 1er sans gardien, avec ascenseur sans digicode et parking . NC €/HT charges.
2	1 avenue Augustin Dumont à Malakoff	H n° 104	04/2022	40	690	17,30	Appartement de type T2 édifié en 2005 au 1er sans gardien, avec ascenseur sans digicode et parking . NC €/HT charges.
3	2 rue Voltaire à Châtillon	V n° 55	03/2021	26	553	21,10	Appartement de type T1 édifié en 2005 au 7ème sans gardien, avec ascenseur avec digicode et parking inclus. 60 €/HT charges.
4	6 Jean-Baptiste Clément à Clamart	K n° 239	03/2023	35	405	11,60	Appartement de type T2 édifié en 2005 au 7ème sans gardien, avec ascenseur avec digicode et parking inclus. 60 €/HT charges.
5	3 rue Kleber à Châtillon	NC	03/2022	27	515	19,10	Appartement de type T1 édifié après 2005 au RDC sans gardien, avec digicode, sans parking. 43 €/HT charges.
					Moyenne	17,42	
					Médiane	18,00	

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

Les termes de comparaison retenus permettent d'observer une moyenne de 17,42 €/m²/mois/HT et une médiane de 18,00 €/m²/mois/HT pour des prix compris entre 11,60 €/m²/mois/HT et 21,10 €/m²/mois/HT. Les termes retenus concernent des studios anciens de qualités moyennes sur Malakoff et trois communes limitrophes en raison du faible nombre de termes de comparaison, d'une surface comprise entre 19 m² et 40 m².

Envoyé en préfecture le 09/10/2026
Reçu en préfecture le 09/10/2026
Publié le
ID : 092-269200432-20261009-2026_44-DE

L'application interne référence une valeur locative pour les logements conventionnés de type T1 au sein du secteur du bien à évaluer sur la commune de Malakoff selon le tableau ci-après.

Loyer de référence avant coefficient de structure

PLAI	PLUS	PLS	PLI	PSLA
6,57 €/m²	7,4 €/m²	15,32 €/m²	19,71 €/m²	15,46 €/m²

Cette résidence autonomie est une structure collective, non médicalisée, pour personnes âgées autonomes ou en perte d'autonomie. Ces résidences sont des solutions d'hébergement permanente, qui inclut un accompagnement des seniors dans leur vie quotidienne tant au niveau administratif, social qu'autour de leur santé. Les résidences autonomies sont des établissements sociaux soumis au code de l'action social et des familles, notamment, et à l'ensemble des règles qui en découlent telles que celles de la loi de 2002-2. Le revenu moyen des résidents est de 1 505 €.
Les recettes du budget de la résidence autonomie sont en très grande majorité composées de la perception des loyers des résidents.

L'arbitrage en faveur d'un loyer inférieur à celui de la moyenne de l'étude de marché résulte de la vocation imminemment sociale de cette résidence autonomie, non médicalisée, limitant fortement le champ potentiel des acquéreurs en raison des critères de sélection pour y résider notamment en termes de revenus et de perte d'autonomie ainsi que des publics visés.

Aussi, cet établissement correspond à un marché spécifique lequel s'apparente aux logements sociaux conventionnés PLAI dont la vocation première est de s'adresser à un public âgé aux revenus limités, ce qui contraint fortement le marché auquel il est destiné, à savoir un marché public ou associatif réduisant d'autant sa valeur locative relevant de l'hébergement très social dont le montant relève de loyers conventionnés PLAI.

Compte tenu de la faible superficie des bureaux et des locaux communs de cette résidence autonomie représentant environ 22 % de la superficie totale du bâtiment dont la gestion implique la présence de ses espaces, ils sont intégrés à la valeur locative par cohérence avec la vocation très sociale de ce bien.

Au cas particulier, pour tenir compte de ses prestations correctes, de la vocation éminemment sociale de cette résidence autonomie à destination des personnes âgées et de l'absence de parking, il est retenu une valeur locative unitaire, similaire à celle référencée pour les logements conventionnés PLAI selon l'application interne sur la commune de Malakoff, soit 6,40 €/m²/mois/HT.

→ 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 mensuelle de 6,40 €/m²/HT est retenue pour cette résidence autonomie, non médicalisée, à destination des personnes âgées, sans parkings.

– Ratio locatif mensuel retenu de cette résidence sociale, communs inclus : 6,40 € m²/mois/HT.

– Surfaces : 1 307 m² de logements et de locaux communs selon le consultant.

→ Détail du calcul :

– 6,40 €/m²/mois × 1 307 m²= 8 364,80 € mois/HT, soit 100 378 € an/HT/HD/HC arrondis à 100 000 € an/HT.

Envoyé en préfecture le 09/10/2026
Reçu en préfecture le 09/10/2026
Publié le
ID : 092-269200432-20261009-2026_44-DE

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 du bien, libre d'occupation, est arbitrée à **100 000 € an/HT/HD/HC**.

Elle est exprimée hors taxes et hors droits.

Cette valeur locative, libre d'occupation, est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de mise à bail sans justification particulière à 90 000 € an/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 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.

Envoyé en préfecture le 09/10/2026
Reçu en préfecture le 09/10/2026
Publié le
ID : 092-269200432-20261009-2026_44-DE

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

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.