



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

**Direction générale des finances publiques**

Le 04/01/2023

**Direction nationale d'interventions domaniales**

Pôle d'évaluation domaniale – Brigade régionale Est

adresse :

Le Directeur de la DNID

3 avenue du chemin de Presles - 94417 Saint-Maurice cédex

téléphone : 01 45 11 63 17

à

mél. : dnid.evaluations@dgfip.finances.gouv.fr

EPA MARNE

Affaire suivie par : Elodie DURAND

Courriel : elodie.durand@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 06 66 18 71 19

Réf DS : 10923702

Réf OS : 2022-94019-94422

Dossier connexe : 2022-94019-60226

## 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](http://collectivites-locales.gouv.fr)*



*Nature du bien :*

Terrains

*Adresse du bien :*

La Croix Saint-Simeon, Derrière la Maillarde, Chemin des Bordes  
CHENNEVIERES-SUR-MARNE

*Propriétaire :*

EPA MARNE

*Valeur Vénale :*

210 500 € assortie d'une marge d'appréciation de  $\pm 10$  %.

## 1 - SERVICE CONSULTANT

affaire suivie par : Mme COSTE Celine ( EPA Marne)

## 2 - DATE

de consultation : 20/12/2022

de visite : /

de dossier en état : 20/12/2022

## 3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE- CONTEXTE

Demande d'estimation de l'EPA Marne de parcelles situées à Chennevières-sur-Marne dans le cadre d'une cession amiable à la commune de Chennevières-sur-Marne.

Par avis du Domaine n°2022-94019-60226 en date du 24/10/2022, les parcelles AR 9 pour 725 m<sup>2</sup>, AR 11 pour 3 887 m<sup>2</sup>, AR 171 pour 576 m<sup>2</sup> et AR 208 pour 1309 m<sup>2</sup> situées à Chennevières-sur-Marne ont été estimées à 325 000 €.

Le consultant souhaite obtenir un nouvel avis du Domaine pour ces parcelles qui ne prenne en compte qu' une emprise de 1 596 m<sup>2</sup> de la parcelle AR 11 au lieu de la totalité de la parcelle.

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale

Le bien est situé au sein de la Commune de Chennevières-sur-Marne dans le département du Val-de-Marne dans la banlieue sud-Est de Paris.

### 4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseaux

Les parcelles ne constituent pas une unité foncière globale. Seules les parcelles AR 9 et 11 forment une unité foncière. Le plan communiqué par le consultant mentionne une emprise de 1596 m<sup>2</sup> de la parcelle AR 11 qui dispose d'une superficie totale de 3887 m<sup>2</sup>.

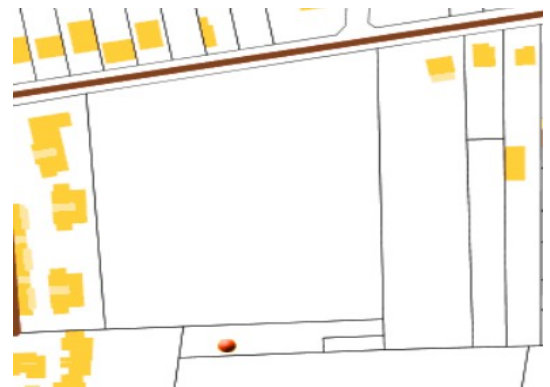
### 4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelles	Adresse/Lieu-dit	Superficie	Nature réelle
CHENNEVIÈRE SUR MARNE	AR 9	La croix saint simeon	725 m <sup>2</sup>	Terre
CHENNEVIÈRE SUR MARNE	AR 11p	Rue fusilles de chateaubriand	1596 m <sup>2</sup>	Terrain
CHENNEVIÈRE SUR MARNE	AR 171	Che des bordes	576 m <sup>2</sup>	Jardin
CHENNEVIÈRE SUR MARNE	AR 208	Derrière la maillarde nord	1309 m <sup>2</sup>	Terre
TOTAL			4206 m <sup>2</sup>	



Parcelle AR 9



Parcelle AR 11



Parcelle AR 208



Parcelle AR 171

#### 4.4. Descriptif

Parcelle cadastrée AR 9 pour 725 m<sup>2</sup> et parcelle cadastrée AR 11p pour 1596 m<sup>2</sup> formant une unité foncière de 2321 m<sup>2</sup> disposant d'une façade sur la rue fusillés de chateaubriand. La parcelle AR 9 est en nature de terre et la parcelle AR 11p pour 1596 m<sup>2</sup> constitue un terrain qui semble en partie industrialisé.

Parcelle cadastrée AR 171 d'une superficie de 576 m<sup>2</sup> en nature de jardin, elle dispose d'une façade sur le chemin de la maillarde.

Parcelle cadastrée AR 208 d'une superficie de 1309 m<sup>2</sup> en forme de fine lanière, une première partie semble constituer une emprise du terrain de sport et la deuxième partie est en nature de terre agricole.

#### 4.5. Surfaces du bâti

/

## 5 – SITUATION JURIDIQUE – CONDITIONS D'OCCUPATION

Les parcelles sont présumées libres d'occupation.

## 6 - URBANISME

### 6.1. Règles actuelles

#### Parcelles classées en zone 2AU au PLU approuvé le 22/07/2020.

Dans l'ensemble de la zone 2AU sont interdits tous les usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations, l'exception de ceux soumises à des conditions particulières à l'article 1.2.

- Dans l'ensemble de la zone 2AU sont autorisés sous conditions :

- les installations, ouvrages techniques et aménagements à condition qu'ils soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils aient un rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces libres,
- les abris de jardins, dans la limite de 5m<sup>2</sup> d'emprise au sol par parcelle jardinée et à condition qu'il s'agisse de constructions légères.

De plus, les caravanings, dépôts de caravanes, et caravanes isolées sont autorisées

Les autres dispositions d'urbanisme ne sont pas réglementées.

#### **Pour information caractéristique de la zone 1AU :**

- **Dans l'ensemble de la zone 1AU**, secteurs compris, sont interdits les exploitations agricoles et forestières, les constructions destinées au commerce de gros, les constructions destinées à l'industrie, les entrepôts, les centres de congrès et d'exposition, les campings, caravanings, dépôts de caravanes, caravanes isolées, les entreprises de cassage de voitures, de récupération d'épaves ou de véhicules d'occasion, notamment lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées, l'ouverture et l'exploitation des carrières ainsi que les décharges et les dépôts à l'air libre.

**Emprise au sol :** Dans une bande de 15 m à partir de l'alignement, l'emprise au sol n'est pas réglementée. Au-delà de cette bande, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder à 50 % de la superficie restante du terrain.

#### **Hauteur des constructions :**

Dans une bande de 15 m à partir de l'alignement, la hauteur des constructions principales ne doit pas excéder 18 m. Au delà de cette bande, la hauteur des constructions principales ne doit pas excéder 15 m.

#### **Implantation des constructions :**

Dans le reste de la zone 1AU ( hormis le long de la RD4), l'implantation des constructions n'est pas réglementée.

#### **Équipements et réseaux :**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, et en bon état de viabilité, ou bénéficier d'un passage privé ou d'une servitude de passage suffisant.

### 6.2. Date de référence et règles applicables

/

## 7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION

Le bien sera évalué par comparaison.

## 8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR : MÉTHODE COMPARATIVE

### 8.1. Études de marché

Recherche dans les applications Estimer un bien et patrimoine « BNDP » de cessions de terrains à bâtir.

#### 8.1.1. Sources et critères de recherche – Termes de référence

**- Étude de marché de cessions de terrains en zone à urbaniser sur la commune de Chennevière-sur-Marne et les commune du 94 : Recherche dans l'application Estimer un bien et Patrimoine.**

Biens non bâtis : terrains - valeur vénale								
N	date mutation	commune adresse	cadastre	surface terrain / SU	Zonage Urbanisme	Prix €	Prix/m <sup>2</sup>	Observations
1	15/02/2022 2022P06734	Derrière la Maillarde CHENNEVIÈRE-SUR-MARNE	AR 189, AR 198 et AR 203	5073	2AU	253 650	50	Acquisition commune auprès de particulier
2	22/12/2021 2022P00313	La croix saint simeon CHENNEVIÈRE SUR MARNE	AR 10, AR 3, AR 196, AR 204	6350 4791	2AU	245 900 = 6350 € pour AR 10 = 239 550 € pour les 3 autres	48,84 50	Acquisition commune auprès de l'EPFIF Parcelles de terres enclavées, à usage agricole
3	21/01/2020 2020P00926	Saint Simeon CHENNEVIÈRE SUR MARNE	AR 10	130	2AU	10 000	77	Une parcelle de terre Acquisition EPFIF
4	20/12/2019 2019P00174	Les petites Ormes CHENNEVIÈRES SUR MARNE	AR 130	1386	2AU	75 000	54	Une parcelle de terre Acquisition EPFIF
5	16/12/2019 2020P00103	Le poirier de Chenard CHENNEVIÈRE SUR MARNE	AR 164, AS 105	1895	2AU	96 000	51	Parcelles de terre Acquisition EPFIF
6	14/11/2019 2019P06880	Derrière la maillarde sud CHENNEVIÈRES SUR MARNE	A 512	617	2AU	30 800	50	Acquisition EPFIF, le terrain étant enclavé, l'accès se fait par l'impasse du cimetière
7	14/11/2019 2019P06630	Le poirier de Chenard, la croix Siméon CHENNEVIÈRES SUR MARNE	AS 107, AR 3, AR 127, AR 185, AR 196, AR 204,	8687	2AU	435 000	50	Acquisition EPFIF, parcelles de terre, certaines enclavées
8	23/10/2019 2019P06208	Les petits ormes, les petits carreaux CHENNEVIÈRES SUR MARNE	AR 151 pour 62 m <sup>2</sup> , AS 13 pour 1930 m <sup>2</sup>	1992	2AU	100 000	50	Acquisition EPFIF, terrains non constructibles, AS 13 enclavée
9	07/11/2018 2018P06300	Derrière la Maillarde, les Noues	AR 305 pour 248 m <sup>2</sup>	15 348	2AU	767 400	50	Acquisition EPFIF, AR 305 : terrain nu AR 308 : terrain enclavé, détermination d'un droit de passage dans l'acte. Le bien était pour partie à usage agricole et pour partie à usage

		CHENNEVIERES SUR MARNE	AR 308 pour 15 100 m <sup>2</sup>						de dépôt de matériel de bâtiments et travaux publics. Loué surface 5800 m <sup>2</sup> , loyer annuel 4,38 €/m <sup>2</sup> Avis 5/11/2018
							Moyenne	53,42	
							Médiane	50	

### 8.1.2. Autres sources

## 8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues

Une étude de marché de cessions de terrains classés en zone 2AU a été réalisée sur la commune de Chennevières-sur-Marne. Elle fait ressortir des prix compris entre 48,84 €/m<sup>2</sup> et 77 €/m<sup>2</sup>. La moyenne des termes est de 50 €/m<sup>2</sup> et la médiane est de 53,42 €/m<sup>2</sup>.

La vente du 22/12/2021 relative aux parcelles AR 110, AR 3, AR 196, AR 204 classées en zone 2AU fait ressortir un prix au m<sup>2</sup> de 50 €.

De même, la dernière vente en date du 15/02/2022 concerne une acquisition par la commune des parcelles AR 189, 198 et 203 pour 5073 m<sup>2</sup> classées en zone 2AU à 50 €/m<sup>2</sup>.

En l'espèce, les parcelles sont classées en zone 2AU, une zone insuffisamment équipée, à urbaniser à long terme.

Compte-tenu des éléments indiqués ci-dessus, il est proposé de retenir une valeur de 50 €/m<sup>2</sup> pour toutes les parcelles.

Soit l'évaluation suivante :

$50 \text{ €/m}^2 \times 4\,206 \text{ m}^2 = 210\,300 \text{ €}$  arrondis à 210 500 €

La valeur vénale du bien est estimée à 210 500 €.

## 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 bien est arbitrée à 210 500 €. Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de ± 10 %.**

La valeur vénale est exprimée hors taxe, hors droits et hors frais d'agence éventuellement applicables sauf si ces derniers sont à la charge du vendeur.

## 10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 12 mois.

Une nouvelle consultation du service du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

## 11 - OBSERVATIONS

L'estimation est réalisée sur la base des éléments en possession du service à la date du présent rapport.

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.

Pour le Directeur et par délégation,



Élodie DURAND

Inspectrice des finances publiques