



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

**Direction départementale des Finances Publiques
du Val de Marne**

Le 07/11/2022

Pôle d'évaluation domaniale

1 place du Général Pierre Billotte
94040 CRÉTEIL CEDEX

téléphone : 01 41 94 80 44

mél. : ddfip94.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

La Directrice départementale des Finances
publiques du Val de Marne

à

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Stéphane ROSSI

téléphone : 06 14 10 97 26

courriel : stephane-1.rossi@dgfip.finances.gouv.fr

Commune de Chennevières-sur-Marne

14 Av. du Maréchal Leclerc

94430 Chennevières-sur-Marne

Réf. DS: 9899552

Réf OSE : 2022-94019-68943

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

Désignation du bien :

Terrain à bâtir (ancienne école Corot)

Adresse du bien :

1 Rue Jules Viejo / 8 rue du Général de Gaulle
94430 CHENNEVIÈRES-SUR-MARNE

Département :

Val de Marne

Valeur vénale :

4.000.000 € HD-HT (libre d'occupation)

Il est rappelé que les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent sur délibération motivée s'écarter de cette valeur.

1 - SERVICE CONSULTANT

COMMUNE DE CHENNEVIÈRES-SUR-MARNE

Affaire suivie par : BERGER Clémence, 07.56.05.33.99, clemence.berger@chennevieres.fr

2 - DATE

de consultation : 15/09/2022

de réception : 15/09/2022

d'information complémentaire : 28/10/2022

de visite : Pas de visite

de dossier en état : 28/10/2022

3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

La commune de Chennevières-sur-Marne sollicite l'avis du pôle d'évaluation domaniale concernant la valeur vénale d'une emprise foncière supportant l'ancienne école Corot, sise 1 Rue Jules Viejo / 8 rue du Général de Gaulle, qu'elle envisage de céder à un promoteur.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

Sur la commune de Chennevières-sur-Marne (Val-de-Marne, 94430), parcelles cadastrées section AI n°320 et une partie de n°318 p, d'une superficie totale de 6.510 m².

Sur ces parcelles sont édifiés des bâtiments à usage d'enseignement, maternelle, primaire, une cantine (ancienne école Corot), un petit immeuble de 4 logements, un pavillon, et l'ancien foyer de personnes âgées (foyer de l'âge d'or).

Ces bâtiments, d'une SDP totale d'environ 2.446 m², sont vétustes et désaffectés. (école élémentaire de 1.285 m² en R+2, école maternelle de 354 m² en RDC, cantine de 334 m² en RDC, immeuble collectif de 290 m² en R+1, pavillon de 28 m² en RDC et foyer de 155 m² en RDC).

La Ville souhaite céder cette emprise foncière à un promoteur, afin qu'il démolisse les bâtiments existants et construise des logements privés (libres, collectifs et individuels) ainsi qu'une crèche privée d'environ 40 berceaux.

Suite à l'appel à projets, les 3 offres reçues par la commune, prévoit une SDP d'environ 6.000 m² de logements en accession libre et 500 m² de crèche.

Situation géographique :

Cette emprise foncière est située dans le centre-nord/ouest de la commune, à proximité du fort de Champigny (500 m) et de la Mairie (700 m).

Le quartier se trouve dans secteur résidentiel composé de pavillons et de petits collectifs, en haut des coteaux de Chennevières, avec une vue panoramique sur Paris et sa banlieue. Il jouxte le parc public Corot.

Elle est desservie par les lignes de bus 8, 81, 82, 308.

5 – SITUATION JURIDIQUE

Propriétaire du bien : Commune de Chennevières-sur-Marne.

Origine de la propriété : Antérieure à 2008.

Le bien est libre d'occupation.

6 - URBANISME – RÉSEAUX

Ce foncier est situé en zone UA du PLU de la commune de Chennevières-sur-Marne, approuvé le 01/02/2017 et modifié en dernier lieu par délibération du Conseil de Territoire Grand Paris Sud Est Avenir le 22/06/2022 (modification n° 3).

7 - DATE DE RÉFÉRENCE

Sans objet.

8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

Méthode d'estimation retenue : Par la méthode du compte à rebours aménageur.

Cette méthode consiste à établir la valeur résiduelle du foncier à aménager (somme maximale pouvant être affectée à l'acquisition du foncier), en partant des recettes prévisionnelles de cession de charges foncières (droits à construire), desquelles sont déduits les coûts de démolition et d'aménagement.

Suite à l'étude à laquelle il a été procédé, la valeur vénale de cette emprise foncière de 6.510 m² est estimée à 4.000.000 € HD-HT (libre d'occupation).

9 - DURÉE DE VALIDITÉ

La durée de validité de cet avis est de 18 mois.

10 - OBSERVATIONS

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation 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.

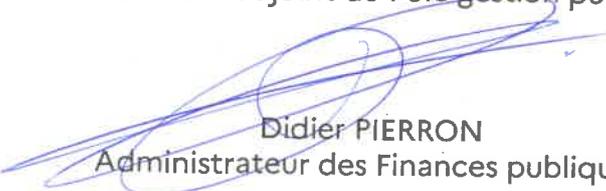
La présente estimation est réalisée sur la base des éléments en possession du service à la date du présent avis.

Une nouvelle consultation du Pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus ou si les règles d'urbanisme ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

La visite n'ayant pas été effectuée, il conviendra de procéder à un ajustement de l'évaluation, en cas de discordance entre l'état réel et celui supposé, de même que pour les superficies ou type d'occupation.

Pour la Directrice départementale des Finances publiques et
par délégation,

Le Directeur adjoint du Pôle gestion publique


Didier PIERRON
Administrateur des Finances publiques

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.

