

Direction Générale des Finances Publiques

Le 17 novembre 2023

Direction départementale des Finances Publiques du Val de Marne

Pôle d'évaluation domaniale 94

Adresse : 1 place du Général Pierre Billotte
CP Ville : 94 040 CRÉTEIL CEDEX

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

La Directrice départementale des Finances
publiques du Val de Marne

à

GRAND PARIS SUD EST AVENIR

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Léandre BRESLER

Courriel : leandre.bresler@dgfip.finances.gouv.fr

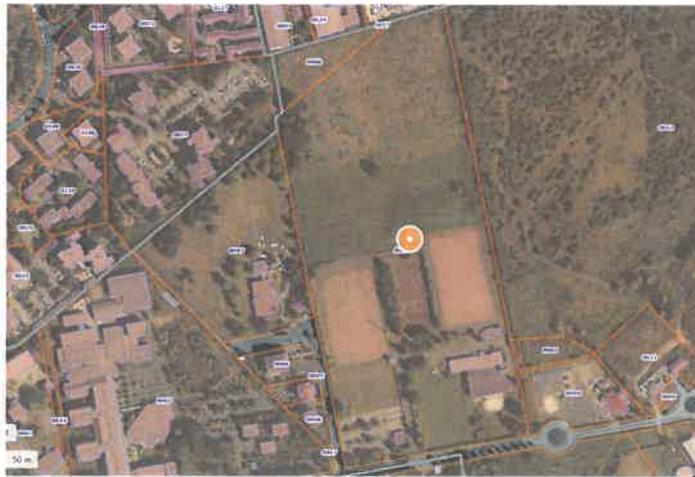
Téléphone : 06 22 24 73 70

Réf DS:14620668

Réf OSE : 2023-94019-80301

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 :

Terrain

Adresse du bien :

99 Chemin des Bordes

94 430 Chennevières-sur-Marne

Valeur :

68 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

GRAND PARIS SUD EST AVENIR

Affaire suivie par : Benjamin DESROCHES , 01 41 94 31 12 bdesroches@gpsea.fr

2 - DATES

de consultation :	17/10/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	13/11/2023

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input checked="" 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"/>
Autre opération :	

3.2. Projet et prix envisagé

Dans le cadre d'un projet d'élargissement de la rue Jean Moulin pour permettre la création de trottoirs aux normes PMR, de places de stationnement, d'une piste cyclable et un alignement d'arbres, GRAND PARIS SUD EST AVENIR envisage de céder à la commune de Chennevières-sur-Marne à l'euro symbolique une bande de terrain de la parcelle cadastrée section AO numéro 9.

Dans ce contexte, GRAND PARIS SUD EST AVENIR, sollicite le pôle d'évaluation domaniale du Val-de-Marne afin de connaître la valeur vénale de ce bien sis 99 chemin des Bordes 94 430 Chennevières-sur-Marne.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

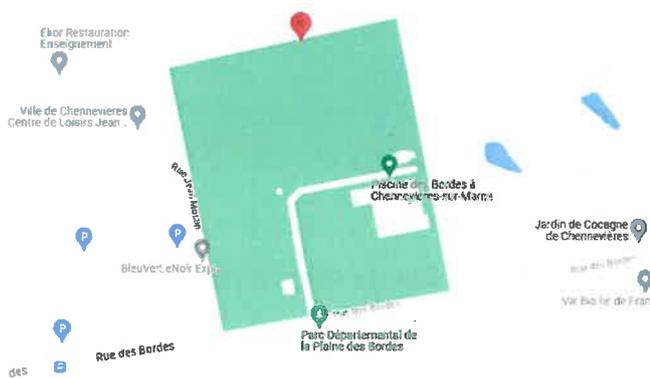
Située dans le département du Val-de-Marne, à 15 km au Sud-Est de Paris, Chennevières-sur-Marne est limitrophe des communes de Saint-Maur-des-Fossés, de Champigny-sur-Marne, du Plessis-Tréville, de La Queue-en-Brie, d'Ormesson-sur-Marne et de Sucy-en-Brie.

Chennevières-sur-Marne surplombe la rive gauche de la Marne à 104 mètres d'altitude, dans le prolongement de la plaine de la Brie et est bordée à l'Ouest par la Marne; deux îles fluviales sont situées sur le territoire de la commune, l'île des Vignerons et l'île d'Amour.

Elle s'étend sur 5,27 km² et compte environ 18 000 Canavérois.

4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

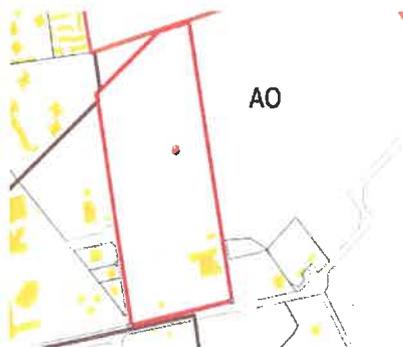
La parcelle est située à l'est de la commune, à proximité du Parc Départemental de la Plaine des Bordes. Elle est desservie par les lignes de bus, 8,71, 82 et 208B à moins de 10 minutes à pied.



4.3. Références cadastrales

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

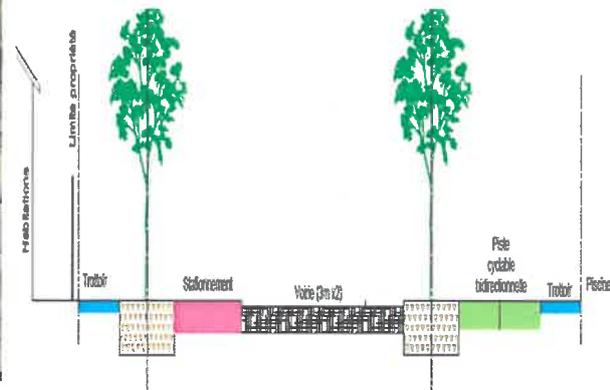
Commune	Parcelle	Adresse/Lieu dit	Superficie
Chennevières-sur-Marne	AO 9	99 Chemin des Bordes	114 307 m ²
TOTAL			114 307 m ²



4.4. Descriptif

L'objet de la saisine correspond à la cession d'une bande de terrain de 1 710 m² de la parcelle AO9 d'une surface totale de 114 307 m² pour l'élargissement de la rue Jean Moulin.

Selon les informations fournies par le consultant, un emplacement réservé (Numéro 27) pour l'élargissement de la rue Jean Moulin a été reporté sur la parcelle AO 9 dans le cadre de la modification du PLU approuvée par délibération du Conseil de Territoire du 22 /06/2022.



Éléments de moins-value :

- configuration de la parcelle, bande étroite (9m x 190 m)

L'emprise totale à céder est donc de 1 710 m².

La superficie de 1 710 m² sera retenue pour la détermination de la valeur vénale.

5 – SITUATION JURIDIQUE

Propriétaire de l'immeuble : GRAND PARIS SUD EST AVENIR

Situation locative : libre d'occupation

6 - URBANISME

Cette parcelle est classée en zone Ne du PLU de la commune, approuvé par délibération n° CT2017.1/007-1 du 01/02/17 et modifié en dernier lieu le 22/06/2022.

Dans le secteur **Ne** sont autorisés sous conditions :

- Les constructions, installations, aménagements et travaux à vocation d'équipements collectifs ou d'intérêt public, notamment pour les activités culturelles, touristiques, de sports, de loisirs ou de détente de la zone, ainsi que les constructions liées à l'horticulture, et à l'agriculture.
- Les installations techniques nécessaires à la gestion de la voirie et des réseaux, dès lors qu'ils font l'objet d'un traitement paysager de qualité
- Les aménagements, ouvrages et installations directement nécessaires à la gestion des espaces naturels et agricoles et de la fréquentation du public, à condition que leur

localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux tels que les chemins piétonniers et cyclables, les sentes équestres, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les aires de stationnement

- La transformation ou l'aménagement des bâtiments existants et ce en vue de leur utilisation pour les activités visées à l'alinéa précédent.

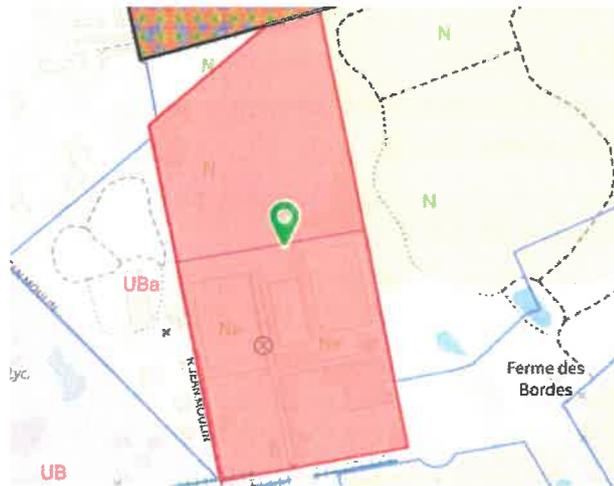
Caractéristiques de la zone Ne:

Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions (annexes comprises) ne peut excéder 30 % du terrain.

Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 10 m au faîtage, cependant elle est portée à 12 m pour les constructions destinées à des équipements autorisés dans la zone.



7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale ou 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, car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

L'étude portera sur des transactions de terrains en zone naturelle, vendus libres d'occupation.

En raison de la rareté des mutations en zone N à Chennevières-sur-Marne, l'étude sera élargie à des ventes de terrains en zone naturelle sur d'autres communes du Val de Marne :

	Réf. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²	observation
1	AL 157	VILLECRESNES	49 RUE DE MANDRES	23/10/2018	200	10 000 €	50 €	Parcelle de terre en zone N
2	AM 84 et 242	VILLENEUVE-SAINT-GEORGES	RUE DES SAPEURS POMPIERS PARIS	27/02/2019	602	30 000 €	50 €	Terrain à usagé de jardin en zone Ne
3	AT 133	SANTENY	LE ROLE	28/10/2020	150	7 500 €	50 €	Terrain en zone N
4	BH 100	FONTENAY-SOUS-BOIS	AV DE NEUILLY	04/12/2020	212	23 320 €	110 €	Terrain en zone N
5	AY 135	CHEENNEVIERES SUR MARNE	17 SEN DE LA HAUTE HUTTE	28/05/2021	1175	50 000 €	43 €	Parcelle de terrain en zone N (zone naturelle)
							MOYENNE	60 €
							MÉDIANE	50 €

De cette étude il ressort une valeur moyenne de 60 € / m² et une valeur médiane de 50 € / m².

Compte tenu de la configuration de la parcelle, de l'usage et de la constructibilité limitées, de la surface plus importante du bien étudié par rapport aux termes de comparaison, la fourchette basse de cette étude sera privilégiée pour la détermination de la valeur vénale, à savoir une valeur unitaire arrondie à **40 €/m²**.

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.

Suite à l'étude à laquelle il a été procédé, la valeur vénale du bien est estimée à :

➤ **Terrain en zone naturelle :**

$$1\,710\text{ m}^2 \times 40\text{ €} = 68\,400\text{ €}$$

La valeur vénale du bien est arbitrée à : **68 000 €, en valeur libre d'occupation.**

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de - 10 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à **61 200 €**.

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.

Pour la Directrice départementale des Finances publiques
et par délégation



Catherine LAMURE

Inspectrice divisionnaire des Finances publiques

2023-94019-80301

