



Direction Générale des Finances Publiques

Le 21/04/2023

Direction départementale des Finances Publiques du Val de Marne

Pôle d'évaluation domaniale

1 place du Général Pierre Billotte

94 040 CRETEIL CEDEX

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

La Directrice départementale des Finances
publiques du Val-de-Marne

à

Commune de Chennevières-sur-Marne

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Andreea VACARIU

Courriel : andreea.vacariu@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 06 25 60 16 68

Réf DS:10902814

Réf OSE : 2022-94019-93920

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](https://www.collectivites-locales.gouv.fr)



Nature du bien :

Parking

Adresse du bien :

11 avenue du Maréchal Leclerc
94 430 Chennevières-sur-Marne

Valeur :

660 000 €

1 - CONSULTANT

Commune de Chennevieres-sur-Marne

Affaire suivie par :

Clémence BERGER - 07.56.05.33.99 – urbanisme@chennevieres.fr

2 - DATES

de consultation :	17/12/2022
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	17/12/2022

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

La commune de Chennevieres-sur-Marne sollicite l'avis du pôle évaluation domaniale concernant la valeur vénale d'une parcelle supportant actuellement un théâtre et un parking extérieur communal.

La commune a pour projet l'édification d'un pôle culturel par GPSEA sur la partie parking de la parcelle.

Prix négocié : à l'euro symbolique

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Chennevières-sur-Marne est une commune du département du Val-de-Marne (94), située à 15 km au Sud-Est de Paris. Elle est entourée par les communes de Champigny-sur-Marne, Ormesson-sur-Marne et Le Plessis-Tréville.

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

La parcelle se situe au centre-ville de la commune à proximité immédiate de la mairie. Elle est desservie par les lignes de bus 8, 81 et 82.

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie
Chennevieres -sur-Marne	AT 210	11 avenue du Maréchal Leclerc	3 948 m ²
		Total	3 948 m ²

4.4. Descriptif

Une parcelle rectangulaire supportant un théâtre et un parking extérieur communal matérialisée de 66 places dont 2 PMR.



La partie de la parcelle qui recevra le pôle culturel et objet de la saisine concerne l'actuel parking.

4.5. Surfaces

Selon les informations fournies par le consultant, la superficie de la parcelle dont fait l'objet cette saisine est de 3 626 m².

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble : Commune de Chennevieres-sur-Marne

5.2. Conditions d'occupation : libre d'occupation

6 - URBANISME

Règles actuelles

Cette parcelle est classée en zone UA du PLU de la commune, approuvé le 01/02/2017 par le Conseil du Territoire et modifié en dernier lieu par le Conseil du Territoire le 22/06/2022.

Dispositions générales de la zone UA :

L'emprise au sol maximale des constructions ne peut excéder 50 % de la superficie du terrain.

La hauteur maximale des constructions est fixée :

- Dans une bande de 15 m à partir de l'alignement, la hauteur des constructions principales ne doit pas excéder 12 m
- Au-delà de cette bande, la hauteur des constructions principales ne doit pas excéder 9 m
- La hauteur des constructions annexes ne doit pas excéder 3,2 m

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 de marché portera sur des places de parking en extérieur à Chennevieres-sur-Marne et les villes limitrophes.

	Ref. Cadastrales	Adresse	Date mutation	Prix total	Prix unitaire	Description
1	AK 243 Lot 86	10 RUE FUSILLES DE CHATEAUBRIANT Chennevieres-sur-Marne	26/11/2020	10 000 €	10 000 €	Un parking extérieur
2	EU 29 Lot 6	56 PROM DES ANGLAIS Saint-Maur-des-Fossés	11/05/2022	10 000 €	10 000 €	Un parking extérieur
3	AT 342 Lot 78	25 RUE DU GENERAL LECLERC Villiers-sur-Marne	08/04/2022	10 000 €	10 000 €	Un emplacement de parking
4	AL 77 Lot 848	11 RUE MOLIERE Chennevieres-sur-Marne	06/09/2022	8 000 €	8 000 €	Un garage en surface
5	AN 39 Lot 507	1 ALL DES BATTUES Chennevieres-sur-Marne	21/12/2022	5 000 €	5 000 €	Un parking extérieur
				Moyenne	8 600 €	
				Médiane	10 000 €	

De cette étude il ressort une valeur moyenne unitaire de 8 600 € et une valeur médiane unitaire de 10 000 €.

Au vu de l'emplacement de la parcelle, la valeur médiane de **10 000 €** sera ici retenue .

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.

– 66 places x 10 000 € = 660 000 €

La valeur vénale du bien est arbitrée à **660 000 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

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,

Andreea VACARIU
Inspectrice 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.