



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

**DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES FINANCES PUBLIQUES
DU VAL DE MARNE**

Pôle Gestion Publique – Division Domaine

Pôle Évaluation Domaniale

1, place du général Pierre Billotte

94040 CRÉTEIL CEDEX

Téléphone : 01 41 94 80 44

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

Créteil, le 01/07/2022

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Séverine TRÉSOR

téléphone : 06 25 60 96 55

courriel : severine.tresor@dgfip.finances.gouv.fr

Réf. DS : 8706630

Réf OSE : 2022-94019-35844

Commune de Chennevières sur Marne

14, avenue du Maréchal Leclerc

94430 CHENNEVIERES SUR MARNE

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

Désignation du bien :

Local d'activités

Adresse du bien :

55, Avenue de la Gare

94430 CHENNEVIERES SUR MARNE

Valeur vénale :

768 000 € HT-HD, en valeur 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 CHENNEVIERES SUR MARNE

Affaire suivie par : Clémence BERGER

01 75 65 18 41

urbanisme@chennevieres.fr

2 – DATE

de consultation : 05/05/2022

de réception : 05/05/2022

de visite : 09/06/2022

de dossier en état : 13/06/2022

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

Demande d'estimation de la valeur vénale d'un bien immobilier – Exercice du droit de préemption urbain (DPU) article L. 213-4 et 213-6 du Code de l'Urbanisme.

La commune de Chennevières-sur-Marne sollicite l'avis du Pôle Évaluation Domaniale concernant la valeur vénale d'un bien sis 55 avenue de la Gare à Chennevières-sur-Marne (94430), qu'elle envisage de préempter dans le but de créer un parc de stationnement.

Prix mentionné dans la DIA : 1 170 000 € dont une commission de 80 000€TTC à la charge de l'acquéreur.

4 – DESCRIPTION DU BIEN

Sur la commune de CHENNEVIÈRES-SUR-MARNE (VAL DE MARNE, 94430) : **parcelle cadastrée section AV n° 425 d'une contenance de 1 043 m².**

Sur cette parcelle, a été édifié un local d'activités à usage principal d'entrepôt.

Ce local comprend trois espaces :

- Une grande partie dédiée principalement au stockage avec un quai de chargement dont l'accès se fait via l'avenue de la Gare et une partie annexe dédiée à un espace atelier/bureaux/vestiaire.
- Un deuxième espace de stockage dont l'accès, distinct, se fait via une large porte métallique, avenue de la Gare.
- Un troisième espace dont l'accès se fait via un escalier extérieur. Ce local n'a pu être visité car il a été récemment muré.

Selon le relevé de Surface, le local d'activités bénéficie d'une surface utile de 960 m².

À défaut d'autres éléments, cette valeur sera maintenue.

Situation géographique :

Cette parcelle est située à l'Ouest de la commune, non loin des bords de Marne. Elle est desservie par les lignes de bus 6, 8, 81, 82, 111 et 308 à moins de 700 m.

Le RER station La Varenne-Chennevières se situe à environ 980 m.

5 – SITUATION JURIDIQUE

Propriétaire du bien : La Société Civile Immobilière KM dont le siège se situe au 28 rue de Constantinople à Paris (75008).

Origine de propriété : Bien acquis le 30/12/2021 selon acte notarié réf 2022P00028 (prix=525 000 €)

Situation locative : Le bien est libre d'occupation.

6 – URBANISME – RÉSEAUX

La parcelle est classée en zone UD du PLU de la commune approuvé par délibération n° CT2017.1/007-1 du 01/02/2017, puis modifié en dernier lieu par délibération n° CT 2020.3/028 du 22/07/2020.

Dispositions générales de la zone UD :

L'emprise au sol des constructions : non réglementée

La hauteur maximale des constructions est fixée à 13 mètres au faîtage.

La hauteur en tous points des constructions annexes ne doit pas excéder 3,2 m.

7 – DATE DE RÉFÉRENCE

Exercice du droit de préemption urbain (DPU) article L. 213-4 et 213-6 du Code de l'Urbanisme.

8 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

Méthode d'estimation retenue : Par comparaison.

La méthode dite par comparaison est la plus couramment utilisée par l'administration, par les experts privés et par les juridictions, elle consiste à fixer la valeur vénale à partir de l'étude objective et complète des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local.

Suite à l'enquête à laquelle il a été procédé, la valeur du bien est estimée à 768 000 € HT/HD, en valeur libre d'occupation.

9 – DURÉE DE VALIDITÉ

Le présent avis est valable 12 mois.


10 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

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, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Pour la Directrice départementale des Finances publiques
et par délégation,



Séverine TRÉSOR
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.