

**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE
DU 21 JUIN 2023**

N°CT2023.3/058-2

L'an deux mille vingt-trois, le vingt et un juin à dix-neuf heures, le conseil de territoire de l'établissement public territorial Grand Paris Sud Est Avenir s'est réuni à l'auditorium de la Maison du handball à Créteil, sous la présidence de Monsieur Laurent CATHALA, Président.

Etaient présents, formant la majorité des membres en exercice et pouvant délibérer conformément à l'article L.2121-17 du code général des collectivités territoriales :

Monsieur Laurent CATHALA, Président.

Madame Marie-Christine SEGUI, Monsieur Régis CHARBONNIER, Monsieur Alexis MARECHAL, Monsieur Denis OZTORUN, Monsieur Luc CARVOUNAS, Monsieur Jean-Pierre BARNAUD, Monsieur Jean-François DUFEU, Monsieur Jean-Pierre CHAFFAUD, Monsieur Jean-Paul FAURE-SOULET, Madame Pauline ANAMBA-ONANA, Monsieur Julien BOUDIN, vice-présidents.

Monsieur Didier DOUSSET, Monsieur Jean-Daniel AMSLER, Monsieur Yves THOREAU, Monsieur Thierry HEBBRECHT, Monsieur Grégoire VERNY, Monsieur Eric TOLEDANO, Monsieur François VITSE, Monsieur Vincent BEDU, Monsieur Jean-Philippe BIEN, Madame Anne-Marie BOURDINAUD, Monsieur Maurice BRAUD, Monsieur Bruno CARON, Madame Dominique CARON, Monsieur Jean-Edgar CASEL, Monsieur Mohamed CHIKOUCHE, Madame Marie-Carole CIUNTU, Madame Julie CORDESSE, Monsieur Gilles DAUVERGNE, Madame Catherine DE RASILLY, Monsieur Etienne FILLOL, Madame Martine GARRIGOU-GAUCHERAND, Madame Claire GASSMANN, Madame Marie-Claude GAY, Monsieur Philippe GERBAULT, Monsieur Vincent GIACOBBI, Monsieur Bruno KERISIT, Madame Corine KOJCHEN, Madame Sophie LE MONNIER, Madame Jacqueline LETOUZEY, Madame Rosa LOPES, Monsieur Luc MBOUMBA, Monsieur Ludovic NORMAND, Madame Séverine PERREAU, Monsieur Joël PESSAQUE, Monsieur Jean-Louis POUJOL, Madame Sonia RABA, Madame Carine REBICHON-COHEN, Madame Marie-Christine SALVIA, Monsieur Jean-Raphaël SESSA, Madame Sylvie SIMON-DECK, Madame Josette SOL, Monsieur Axel URGIN, Madame Marie VINGRIEF, Monsieur Michel WANNIN, Madame Laurence WESTPHAL, conseillers territoriaux.

Etaient absents représentés ayant donné pouvoir :

Madame Françoise LECOUFLE à Madame Corine KOJCHEN, Monsieur Yvan FEMEL à Madame Marie-Christine SEGUI, Monsieur Patrick FARCY à Madame Dominique CARON, Monsieur Alphonse BOYE à Monsieur Yves THOREAU, Monsieur Arnaud VEDIE à Monsieur Gilles DAUVERGNE, Monsieur Philippe LLOPIS à Madame Rosa LOPES, Madame Claire CHAUCHARD à Monsieur Régis CHARBONNIER, Madame France BERNICHI à Monsieur Laurent CATHALA, Monsieur Patrick DOUET à Monsieur Denis OZTORUN, Madame Virginie DOUET à Madame Martine GARRIGOU-GAUCHERAND, Madame Frédérique HACHMI à Madame Josette SOL, Monsieur Akli MELLOULI à Monsieur François VITSE, Madame Mathilde WIELGOCKI à Monsieur Didier DOUSSET.

Etaient absents excusés :

Monsieur Richard DELLA-MUSSIA, Madame Patrice DEPREZ, Madame Oumou DIASSE.

Secrétaire de séance : Monsieur Etienne FILLOL .

Nombre de votants : 73

Vote(s) pour : 70

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	28/06/23
Accusé réception le	28/06/23
Numéro de l'acte	CT2023.3/058-2
Identifiant télétransmission	094-200058006-20230621-lmc145074-DE-1-1



**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE
DU 21 JUIN 2023**

Vote(s) contre : 0

Abstention(s) : 0

Ne prend pas part au vote : 0

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	28/06/23
Accusé réception le	28/06/23
Numéro de l'acte	CT2023.3/058-2
Identifiant télétransmission	094-200058006-20230621-lmc145074-DE-1-1

SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE
DU 21 JUIN 2023

N°CT2023.3/058-2

OBJET : **Equipements culturels et sportifs** - Acquisition du terrain d'assiette du futur pôle culturel de Chennevières-sur-Marne à l'euro symbolique par Grand Paris Sud Est Avenir.

VU le code général des collectivités territoriales et notamment les articles L.5211-1 et suivants et L.5219-2 et suivants ;

VU le décret n°2015-1664 du 11 décembre 2015 relatif à la métropole du Grand Paris et fixant le périmètre de l'établissement public territorial Grand Paris Sud Est Avenir dont le siège est à Créteil ;

VU le code général de la propriété des personnes publiques et notamment l'article L.3112-1 ;

VU la délibération du conseil de territoire n°CT2023.3/058-1 du 21 juin 2023 reconnaissant d'intérêt territorial le futur pôle culturel de Chennevières-sur-Marne ;

VU l'avis du Domaine en date du 21 avril 2023 ;

CONSIDERANT qu'afin de permettre la construction du futur pôle culturel de Chennevières-sur-Marne, reconnu d'intérêt territorial par délibération du conseil de territoire n°CT2023.3/058-1 du 21 juin 2023 susvisée, et de maîtriser les enjeux fonciers de cette opération, il a été convenu que la commune de Chennevières-sur-Marne cède à l'euro symbolique une partie de la parcelle cadastrée section AT n°210 (parcelle sur laquelle sont implantés à ce jour l'actuel parking et le théâtre Roger Lafaille) ;

CONSIDERANT qu'à cet effet, la commune de Chennevières-sur-Marne a saisi le 22 décembre 2022 le service du Domaines sur ce projet de cession qui, dans son avis rendu le 21 avril 2023, susvisé et ci-annexé, a évalué la valeur vénale du terrain à 660 000 € hors taxes et hors droits ;

**LE CONSEIL DE TERRITOIRE,
REGULIEREMENT CONVOQUE LE 15 JUIN 2023,
SUR PROPOSITION DE MONSIEUR LE PRESIDENT,
APRES EN AVOIR DELIBERE,**

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	28/06/23
Accusé réception le	28/06/23
Numéro de l'acte	CT2023.3/058-2
Identifiant télérmission	094-200058006-20230621-lmc145074-DE-1-1

**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE
DU 21 JUIN 2023**

ARTICLE 1 : APPROUVE l'acquisition à l'euro symbolique par Grand Paris Sud Est Avenir du terrain d'assiette à détacher de la parcelle cadastrée section AT n°210 d'une superficie d'environ 3 000 m² auprès de la commune de Chennevières-sur-Marne.

ARTICLE 2 : AUTORISE Monsieur le Président, ou son représentant, à signer tous les actes afférents à cette acquisition.

FAIT A CRETEIL, LE VINGT ET UN JUIN DEUX MILLE VINGT-TROIS.

Le Président,



Signé
Laurent CATHALA

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	28/06/23
Accusé réception le	28/06/23
Numéro de l'acte	CT2023.3/058-2
Identifiant télértransmission	094-200058006-20230621-lmc145074-DE-1-1

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



Nature du bien :

Parking

Adresse du bien :

11 avenue du Maréchal Leclerc
94 430 Chennevieres- 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 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.