

DEPARTEMENT
DU
VAL DE MARNE

COMMUNE DE BRY-SUR-MARNE

ARONDISSEMENT
DE NOGENT

EXTRAIT
du

Registre des Délibérations du Conseil Municipal

L'an deux mille vingt-cinq, le lundi 27 janvier, à 20h00, Mesdames et Messieurs les Membres du Conseil Municipal, légalement convoqués le mardi 21 janvier 2025, se sont réunis au lieu ordinaire de leurs séances à la Mairie, sous la présidence de Monsieur Charles ASLANGUL, Maire.

Nombre de Conseillers en exercice : 33

Nombre de Conseillers présents : 23

Étaient Présents :

M. Charles ASLANGUL, Maire
Monsieur Rodolphe CAMBRESY, Monsieur Bruno POIGNANT, Madame Sylvie ROBY, Monsieur Christophe ARZANO, Madame Béatrice MAZZOCCHI, Monsieur Olivier ZANINETTI, Madame Virginie PRADAL, Monsieur Pierre LECLERC, Adjoints au Maire.
Monsieur Etienne RENAULT, Monsieur Jean-Antoine GALLEGO, Madame Nicole BROCARD, Madame Armelle CASSE, Monsieur Didier SALAÛN, Madame Valérie RODD, Monsieur Laurent TUIL, Madame Chrystel DERAY, Madame Sandra CARVALHO, Madame Anne-Sophie DUGUAY, Monsieur Didier KHOURY, Madame Sandrine LALANNE, Madame Marilynne LANTRAIN, Madame Djedjiga ISSAD, Conseillers municipaux.

Ont donné pouvoir :

Mme Véronique CHEVILLARD à M. Rodolphe CAMBRESY.
Mme Rosa SAADI à Mme Béatrice MAZZOCCHI.
M. Julien PARFOND à Mme Sylvie ROBY.
M. Stefano TEILLET à M. Bruno POIGNANT.
M. Serge GODARD à Mme Sandrine LALANNE.

Absents excusés :

Absents :

M. BRAYARD Thierry, M. ONGHENA Robin, M. PINEL Vincent, M. MAINGE Pascal, M. KUNGA Augustin.

Secrétaire de séance : Jean-Antoine GALLEGO

2025DELIB0002 - CESSION DU LOT B DE L'IMMEUBLE DÉNOMMÉ " BRY 3 " SIS 9 RUE DES FRÈRES LUMIÈRE

DELIBERATION

Le Conseil Municipal,

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu le Code général de la propriété des personnes publiques,

Vu le Code de l'urbanisme,

Vu la délibération du conseil municipal N° 2024DELIB0123 en date du 10 décembre 2024,

Vu l'acte d'acquisition par la Ville en date du 10 juillet 2018 du bien immobilier dénommé « Bry 3 » situé au 9 rue des Frères Lumière à Bry-sur-Marne, cadastré parcelle AH 249

Vu l'avis du pôle d'évaluation domaniale de la Direction Départementale des Finances Publiques du Val-de-Marne en date du 12 décembre 2024 déterminant la valeur du lot B, d'une superficie de 2473,1 m², à 2 230 000 € tenant compte de la nécessité de rénovation de l'installation électrique et assortie d'une marge d'appréciation de 10%,

Vu le relevé du géomètre en date du 29 novembre 2024 déterminant les mètres des deux lots, A et B du bien immobilier dénommé « Bry 3 » situé au 9 rue des Frères Lumière - 94360 - Bry-sur-Marne,

Vu le projet de division foncière tel qu'annexé à la présente délibération,

Vu l'offre du 8 janvier 2025 de la société SARL Expérience – RCS Créteil 509 544 870 sise 22 rue du Général de Gaulle à Villiers-sur-Marne représentée par Monsieur PORENTRU en qualité de gérant d'acquérir le lot B du bien immobilier dénommé « Bry 3 » situé au 9 rue des Frères Lumière - 94360 - Bry-sur-Marne au prix de 2 150 000 €,

Vu l'avis favorable de la commission n°1 Urbanisme, Sécurité, Démocratie participative, Vie administrative, anciens Combattants et Commémorations, Juridique, en date du 5 décembre 2024 actant le principe de cession du lot B à ladite société.

Considérant que le prix de vente est un montant sur lequel s'accorde les deux parties alors que la valeur fixée par le service des Domaines n'est qu'une probabilité de prix et que cette offre est conforme à la marge d'appréciation de 10%,

Considérant qu'il appartient au Conseil Municipal de délibérer sur la gestion des biens et les opérations immobilières effectuées par la Commune,

Considérant que toute cession d'immeubles ou de droits réels immobiliers par une Commune de plus de 2 000 habitants donne lieu à délibération motivée du Conseil Municipal portant sur les conditions de la vente et ses caractéristiques essentielles,

Considérant que le conseil municipal délibère au vu de l'avis de l'autorité compétente de l'Etat,

Considérant que les négociations engagées avec la société Expérience ont conduit à minorer la proposition de prix déterminée par le service des Domaines de 3,58%,

Considérant l'intérêt de céder le lot B du bien immobilier dénommé « Bry 3 » situé au 9 rue des Frères Lumière - 94360 - Bry-sur-Marne dont la conservation dans le patrimoine communal ne présente plus d'intérêt pour la commune,

Considérant que les parties ont négocié et convenu d'un accord sur le prix en tenant compte du coût des travaux de réfection de l'installation électrique,

Considérant que la société SARL Expérience – RCS Créteil 509 544 870, futur acquéreur, souhaite prendre possession des locaux objet de la cession rapidement pour entreprendre les travaux nécessaires en vue de son installation durant une période de faible activité (janvier-juin),

Considérant que le compromis de la vente ne peut être signé entre les parties avant plusieurs mois, il convient que Monsieur le maire puisse conclure un bail dérogatoire d'une durée de 3 mois, renouvelable par périodes de 1 mois sans toutefois pouvoir excéder 6 mois,

Considérant que les travaux envisagés sont nécessaires à l'activité du futur acquéreur, et que leur coût a été intégré au prix de cession étant rappelé que ces travaux seront à la charge de la SARL Expérience selon le devis présenté par la société MAY CONFORT à la somme de 183 600 € HT,

Considérant que le bail dérogatoire à intervenir s'inscrit dans le cadre de la future cession, il apparaît opportun de proposer que le coût du loyer pour l'occupation des locaux soit intégré au coût de la cession.

Après en avoir délibéré, et par 28 voix pour

ARTICLE 1 : APPROUVE la cession d'un lot bâti correspondant au lot B de l'immeuble dénommé « BRY3 » sis 9 rue des lumières – 94360 BRY-SUR-MARNE cadastré AH-249 d'une superficie de terrain de 4 041m² conformément au plan de division foncière élaboré le géomètre tel qu'annexé à la présente délibération ; le bâti étant de 2473,1 m² conformément au certificat de mesurage établi par le géomètre en date du 29 novembre 2024.

ARTICLE 2 : PRÉCISE que l'acquéreur du lot B de l'immeuble dénommé « BRY3 » sis 9 rue des lumière – 94360 BRY-SUR-MARNE est la société SARL Expérience sise 22 rue du Général de Gaulle – Villiers-sur-Marne représentée par Monsieur PORENTRU en qualité de gérant avec la faculté de substitution au profit d'une SCI.

ARTICLE 3 : AUTORISE Monsieur le Maire à définir les éléments constitutifs de la vente du lot B de l'immeuble dénommé « BRY3 » sis 9 rue des lumière – 94360 BRY-SUR-MARNE et à signer tout document, avant-contrat et acte authentique et, le cas échéant, l'état descriptif de division et règlement de copropriété à intervenir en vue de la cession à titre onéreux par la Commune du bien considéré avec la société SARL Expérience sise 22 rue du Général de Gaulle – Villiers-sur-Marne représentée par Monsieur PORENTRU en qualité de gérant au prix de 2 150 000€ hors droits et taxes .

ARTICLE 4 : DIT que les frais d'acte sont à la charge de l'acquéreur.

ARTICLE 5 : La recette correspondante est inscrite au Budget de l'année 2025 aux nature et fonction correspondantes.

ARTICLE 6 : PRÉCISE que Monsieur le Maire, dans le cadre de ses délégations d'attribution, signera le bail dérogatoire négocié avec la société SARL Expérience portant sur les locaux objet de la cession à intervenir.

La présente délibération pourra faire l'objet d'un recours en annulation devant le Tribunal Administratif de Melun dans un délai de deux mois à compter de son caractère exécutoire.

Publiée le : 30 janvier 2025

Secrétaire de séance
Jean-Antoine GALLEGO



Pour copie conforme,
Le Registre dûment signé,
Charles ASLANGUL,

Maire de Bry-Sur-Marne



Direction Générale des Finances Publiques

Créteil, le **12 DEC. 2024**

Direction départementale des Finances Publiques du Val de Marne

Pôle d'évaluation domaniale

1 place du Général Pierre Billotte

94040 CRÉTEIL CEDEX

Courriel : 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

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

Téléphone : 06 14 10 97 26

COMMUNE DE BRY SUR MARNE

Réf DS : 20481830

Réf OSE : 2024-94015-74953

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



Nature du bien :

Immeuble à usage de bureau et d'activité

Adresse postale :

9 Avenue des Frères Lumière

94360 BRY-SUR-MARNE

Valeur :

6.150.000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

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

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Claire GUILHEM COLIER, 01 45 11 68 06, c.guilhemcolier@bry94.fr

Vos réf : Bry 3

2 - DATES

de consultation :	13/10/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis :	-
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	25/10/2024
du dossier complet :	30/11/2024

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 Bry-sur-Marne sollicite l'actualisation de l'avis du pôle d'évaluation domaniale concernant la valeur vénale du bâtiment Bry 3, sis 9 avenue des Frères Lumière, qu'elle envisage de céder dans le cadre du projet de réalisation du pôle image.

En effet, depuis la fin d'occupation par l'Ina, ce bâtiment est vacant et la commune souhaite le revendre à des opérateurs économiques œuvrant dans le domaine du cinéma et de l'audiovisuel, sensiblement au prix d'acquisition (6,4M).

Actuellement des pourparlers avec 2 sociétés intéressées par l'acquisition de ce bâtiment (EXPERIENCE et Les 2 Ailleurs), sont en cours en vue de l'acquisition en 2 lots séparés, du bâti et du foncier attaché.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Bry-sur-Marne est située dans le grand bassin parisien, entre les villes du Perreux-sur-Marne à l'Ouest, de Noisy-Le-Grand au Nord, de Villiers-sur-Marne à l'Est et de Champigny-sur-Marne au Sud.

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

Le bien est situé dans l'est de la commune de Bry-sur-Marne au sein d'une zone d'activités et de bureaux et à proximité immédiate des villes de Villiers sur Marne et de Noisy Le Grand.

Le site bénéficie d'un positionnement stratégique situé dans un territoire de petite couronne, à 23 min. du centre de Paris, 30 min. des principaux aéroports franciliens et 17 min de Disneyland Paris.

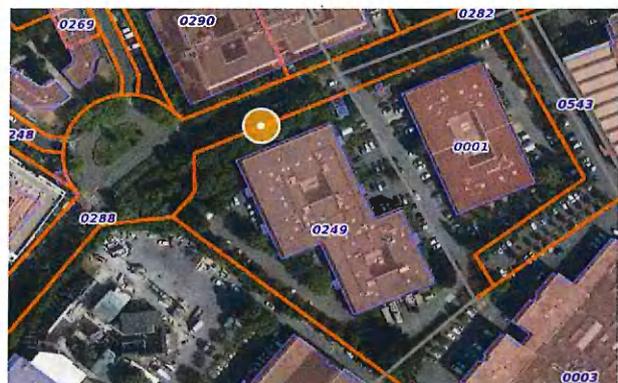
Proche de l'autoroute A4, il est aussi desservi par les lignes de bus, 120, 520 et 306.



4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
BRY-SUR-MARNE	AH 249	9 AV. DES FRÈRES LUMIÈRE	9.097	
		TOTAL	9.097	



4.4. Descriptif

Sur cette parcelle a été édifié en 1986, un immeuble à usage d'activités et de bureaux, élevé d'un étage sur rez-de-chaussée comprenant :

- au RDC : des bureaux, des salles de stockage et d'archives, des salles techniques et des sanitaires,
- au 1^{er} étage : des bureaux, des grandes pièces (open-space), des salles de réunion et des sanitaires.

Le site dispose aussi de 106 emplacements de stationnement extérieurs.

Le RDC n'est pas constitué d'entrepôts à proprement dit mais plutôt de locaux techniques au centre avec des bureaux.

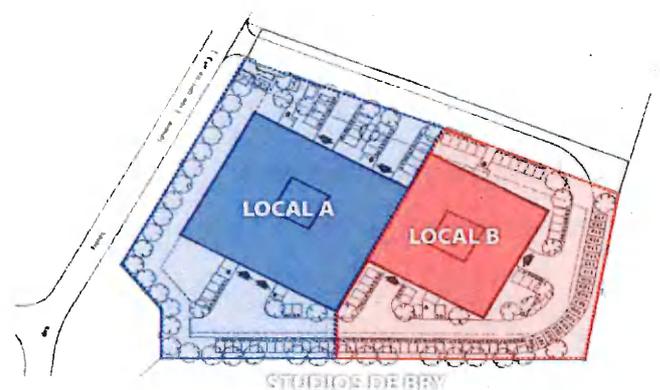
Présence d'ascenseurs. Le sol comprend de la moquette ou des dalles. Chauffage électrique.

Le bien est dans un état d'usage voir moyen. Il est précisé, notamment pour le lot B, une détérioration importante de l'ensemble du réseau de distribution électrique rendant toute l'installation électrique totalement inexploitable (câbles coupés au ras des armoires électriques, ce qui rend leur reconnection impossible. Le futur acquéreur devra engager des frais importants pour la remise en état : Effectuer la dépose de l'ensemble du réseau électrique, Retirer les lignes de courant fort depuis le compteur EDF et Effectuer l'ensemble de la distribution et sous-distribution électrique du bâtiment).



La commune envisage de céder ce bâtiment en 2 lots distincts à 2 sociétés, qui exercent les activités suivantes : l'une, les 2 Ailleurs, dans le secteur de la location de décors existants et objets pour les besoins du cinéma et l'autre, l'EXPERIENCE : réalisation de décors sur mesure.

- Lot A qui serait vendu à la Sté les 2 Ailleurs
- Lot B qui serait vendu à EXPERIENCE



La Sté EXPERIENCE propose l'achat du lot au prix de 2 M €. En effet, compte tenu de l'activité de l'Ina qui occupait précédemment les lieux, le bâtiment est équipé d'armoires d'archives de l'Ina et de locaux techniques (salles réseaux), dont les acquéreurs n'auront plus utilité et dont le coût de démontage est à prendre en compte en déduction dans le prix de cession.

Par ailleurs, compte tenu des démarches à effectuer en vue de la cession envisagée et eu égard à la nécessité d'un des deux futurs acquéreurs de pouvoir rapidement s'installer dans les lieux pour y exercer son activité, la commune s'oriente vers une occupation temporaire des locaux, le temps que la vente puisse se concrétiser. Ce bail précaire d'une durée inférieure à 6 mois pourrait prévoir une franchise de loyers eu égard aux travaux de démontage à effectuer.

Dans ce cadre, la commune sollicite l'avis du pôle d'évaluation domaniale concernant les valeurs vénales des lots A et B (étant précisé que la ville souhaite déduire pour le lot B, les montants des loyers du prix de la vente à intervenir). Les valeurs locatives feront l'objet d'une seconde demande.

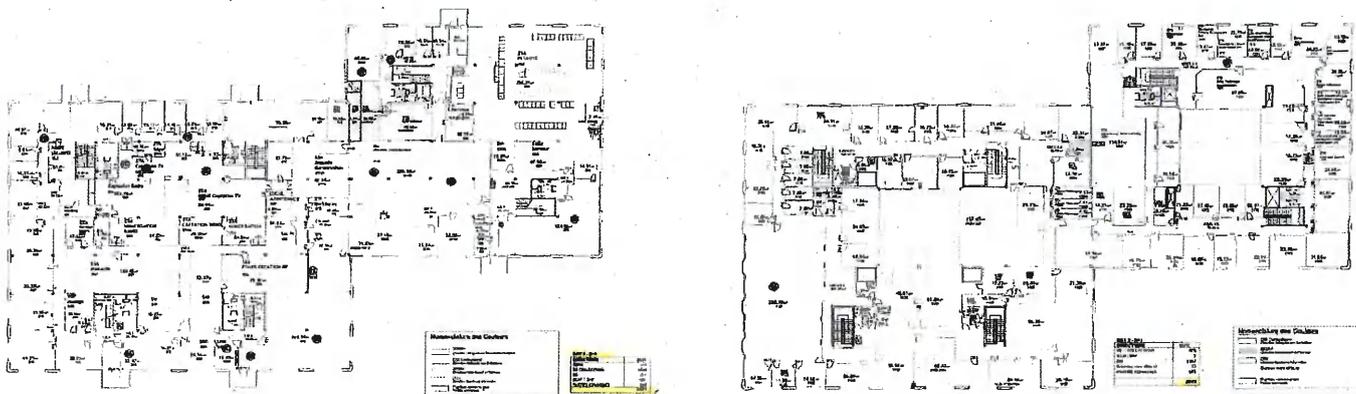


4.5. Surfaces du bâti

Selon l'acte d'acquisition du 10/07/2018, le bâtiment a une surface hors œuvre de 6.707 m² comprenant :

- 3.222 m² de locaux à usage de bureaux au 1er étage
- 3.465 m² de locaux à usage d'activités au RDC
- 20 m² de locaux techniques

Les plans communiqués par le consultant mentionnent une surface SUN de 3.294 m² pour le RDC et de 2.915 m² au 1^{er} étage, soit un total de 6.209 m².



Le dernier certificat de mesurage des 25 et 27 novembre 2024, indiquent respectivement pour les lots A et B, les surfaces utiles suivantes :

Bâtiment	Niveau	Désignation	Superficie en m ²
LOT 1	Rez-de-chaussée	Local d'activité	2037.6
	1er Etage	Local d'activité	1881.0
TOTAL SUPERFICIE UTILE :			3918.6

Bâtiment	Niveau	Désignation	Superficie en m ²
LOT 2	Rez-de-chaussée	Local d'activité	1306.9
	1er Etage	Local d'activité	1166.2
TOTAL SUPERFICIE UTILE :			2473.1

Ces dernières surfaces plus récentes et réalisées par un géomètre expert seront retenues pour le calcul de la valeur, soient 3.918,60 m² SU pour le lot A et 2.473,10 m² SU pour le lot B (6.391,70 m² SU au total).

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Commune de Bry-sur-Marne.

Origine de propriété : Acquisition le 10/07/2018 par voie de préemption au prix de 6.444.480 € (acte n° 2018P04618).

5.2. Conditions d'occupation

Le bien est libre de toute occupation.

Ce bâtiment à usage de bureaux et d'activités était auparavant occupé au titre d'un bail commercial établi entre la Commune de Bry-sur-Marne et l'INA (bail commercial conclu avec l'INA ainsi que son avenant, couvrant la période du 10 juillet 2018 au 25 février 2022).

Le montant du loyer en début de situation contractuelle soit du 10 juillet 2018 au 31 décembre 2021 était de 500.000 euros HT/HC. Compte tenu de l'application de l'indexation annuelle, le dernier loyer annuel perçu en 2021 par la commune de Bry-sur-Marne s'élevait à 520.417,99 euros HT/HC.

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles

Cette parcelle est située en zone UXa du PLUi de la commune, approuvé par délibération du Conseil Territorial Paris Est Marne et Bois le 12/12/2023.

La zone UX est dédiée principalement aux activités économiques. Elle agglomère aussi bien des activités tertiaires, industrielles ou artisanales.

Les règles d'implantation permettent de maîtriser les relations de ces zones avec les tissus plus résidentiels et d'éviter les conflits d'usage et les nuisances potentielles générées par les activités économiques.

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

Méthode d'estimation retenue : Par comparaison

La valeur vénale correspond au prix le plus probable auquel pourrait se vendre ou s'acheter, à l'amiable, un immeuble ou un droit immobilier donné, dans un lieu et à un moment déterminé, compte tenu des conditions du marché.

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.

Par la méthode de la capitalisation

Cette méthode permet d'obtenir la valeur vénale d'un immeuble en appliquant soit au revenu constaté ou existant, soit au revenu théorique ou potentiel (loyer de marché ou valeur locative de marché) d'un immeuble, un taux de capitalisation convenablement choisi.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

L'étude de marché portera sur des transactions récentes de locaux d'activité libres d'occupation et situés à Bry sur Marne et communes voisines.

Ref. Cadastres	Lot	Commune	Adresse	Date mutation	Année Constr.	Surf. Terrain	Surf. utile totale	Prix total	Prix/m² (surf. utile)	Description
CL 49-50		NOISY-LE-GRAND	21 RUE DU BALLON	08/02/2019		2700	1890	1 950 000	1 032 €	L'Immeuble consiste en un entrepôt comprenant : - un RDC : salle d'exposition, WC, vestiaire, atelier de stockage, - 2 escaliers dont un de secours menant au 1 ^{er} niveau, composé d'une plate-forme « open-space », de deux bureaux et d'un WC, - des espaces de parkings sur le côté.
CI 166-167-220		NOISY-LE-GRAND	2 ALL DES PERFORMANCES	21/06/2019		4517	2690	2 250 000	836 €	Un immeuble à usage d'entrepôt et bureaux, élevé sur 3 niveaux, comprenant : Au RDC : entrée menant sur escalier vers les étages, et partie bureaux donnant accès à l'entrepôt, salle de repos séparée, vestiaires et sanitaires. Entrepôt avec quai, atelier, un bureau clos/comptoir clients auquel on accède par une porte sur le côté du bâtiment, aménagé en partie en mezzanine, porte en bout d'entrepôt donnant sur l'arrière du bâtiment. Au 1 ^{er} étage : une salle de réunion, sanitaires, un espace bureau open space et un bureau cloisonné, une salle informatique climatisée, un espace archives Au 2 ^{ème} étage : une salle de réunion, deux bureaux fermés, un espace bureau en open space en U autour d'un patio accessible, sanitaires. Places de stationnement.
CL 37	2	NOISY-LE-GRAND	26 RUE DU BALLON	13/02/2020	2019	-	1135,1	1 100 000	969 €	Un local d'activité à usage d'entrepôts et bureaux, avec une plateforme accessible par escalier au RDC et escalier d'accès au 1 ^{er} étage comprenant : - au RDC : 3 pièces, un sanitaire avec 2 WC et un lave-main, un autre sanitaire avec lave-main, une salle d'archives, un local technique - au 1 ^{er} étage : une plateforme, quatre pièces, un dégagement, WC et escalier
BF 429 - BG 215, 233, 235	15	ROSNY-SOUS-BOIS	9001 AV FAIDHERBE	27/05/2020	2002	-	1582,9	1 800 000	1 137 €	Un local d'activité d'une surface au sol de 1447 m² environ, à usage d'entrepôt et un étage partiel, de 172 m² environ, à usage de bureaux, sanitaires, etc... En façade avant, une aire de dessert et de parkings. En façade arrière, un quai ferroviaire couvert.
BF 429	11-1	ROSNY-SOUS-BOIS	9001 AV FAIDHERBE	08/02/2021	2002	-	6440,6	8 500 000	1 320 €	2 locaux à usage d'entrepôts, avec étage partiel à usage de bureaux, locaux sociaux, sanitaires. En façade arrière, un quai ferroviaire couvert.
AA 2	17-2-37-39	VILLIERS-SUR-MARNE	3 BD GEORGES MELIES	22/07/2021	2004	-	1363,86	1 132 080	830 €	Aux RDC et 1 ^{er} étage, des locaux d'activité
BF 429	13	ROSNY-SOUS-BOIS	9001 AV FAIDHERBE	05/10/2021	2002	-	1543,04	2 300 000	1 491 €	Un local d'activité d'une surface au sol de 1 476 m² environ, à usage d'entrepôt et un étage partiel de 43 m² environ, à usage de bureaux, locaux sociaux, sanitaires. En façade avant, une aire de dessert et de stationnement. En façade arrière, un quai ferroviaire couvert.
AH 290-291-283		BRY-SUR-MARNE	8 AV DES FRERES LUMIERE	21/10/2021	1990	8423	7710	5 000 000	649 €	Un ensemble immobilier de 1990 comprenant un immeuble à usage principal de bureaux et d'archives élevé d'un niveau de sous-sol, d'un entresol, d'un rez-de-chaussée et de deux étages, 166 emplacements de stationnement situés en rez-de-chaussée et en surface, et des espaces extérieurs (4.736 m² de bureaux et 2.974 m² de stockage)
Y 2		LE PERREUX-SUR-MARNE	4 RUE DE NANCY	02/02/2023	1949	407	951	865 875	910 €	Un local d'activité à usage de bureaux et d'entrepôt, édifié en R+1 comprenant, savoir : -Un local avec entrée formé d'un hangar servant d'espace de stockage, 2 bureaux, WC. -Un second local avec entrée aménagé en bureaux et deux espaces pour les toilettes se composant d'un grand bureau bénéficiant d'une porte qui ouvre sur le hangar du premier local, d'un autre bureau, de deux grands bureaux et deux petits
AL 230		NOISEAU	6 RUE SADI CARNOT	17/10/2023		1588	700	1 350 000	1 929 €	Un terrain sur lequel est édifié un bâtiment commercial d'environ 700m²
AH 338 - J 323		FONTENAY-SOUS-BOIS	10 AV DES OLYMPIADES	14/12/2023	1992	3059	6644	8 143 018	1 226 €	Un immeuble édifié sur un terrain, à usage de bureaux
G 515		FONTENAY-SOUS-BOIS	33 RUE DU BOIS GALON	31/05/2024		4240	3151	3 308 550	1 050 €	Un immeuble à usage industriel : - Au RDC et pour une surface de 2.477 m² : entrée avec escalier donnant sur un accueil, un local imprimerie, un bureau de fabrication, des archives, un bloc sanitaire, un dégagement et des locaux sociaux (vestiaire et réfectoire), et un atelier : un petit local à usage de stockage de produits dangereux séparés par des murs coupe-feu et 2 WC. - Au 1 ^{er} étage partiel et pour une surface de 674 m² : 5 bureaux individuels, un bureau open-space, un local informatique, un local d'archives et un WC.

3562 2983 Moyenne 1 116 €

La 2^{ème} étude de marché portera sur des transactions récentes de locaux d'activité cédés occupés et situés à Bry sur Marne et communes voisines, de façon à en extraire la valeur locative et le taux de capitalisation moyens.

Ref. Cadastres	Lot	Commune	Adresse	Date mutation	Année Constr.	Surf. Terrain	Surf. utile totale	Prix total	Prix/m² (surf. utile)	Description	Situation locative	Taux de capt.	Loyer annuel HT / m²
K 50	18	SAINT-MAUR-DES-FOSSES	5 AV DESGENETTES	03/07/2020		539	276,01	350 000	1 268 €	Au fond de la cour, au RDC, un atelier à usage de carrosserie, avec WC. Droit à la jouissance du passage d'accès par le portail	Occupé (23.040 €)	6,58 %	83,48 €
G 171-170-15		MONTREUIL	35 RUE DES ROCHES	30/09/2020		3810	2475	2 750 000	1 111 €	Un bâtiment industriel à usage principal d'entrepôts et bureaux, d'une SU couverte au sol de 2.377 m² environ et d'une SU développée de 2.475 m², soit : - Entrepôts : 2.267 m² environ, - Bureaux : RDC de 110 m² environ et 1 ^{er} étage de 98 m² environ.	Occupé (276.512 €)	10,05 %	111,72 €
AT 20-44-122-123		LA QUEUE-EN-BRIE	6 RUE GUSTAVE EIFFEL	11/01/2021	1991	612	400	330 000	825 €	Un bâtiment à usage de garage comprenant : - au rez-de-chaussée: entrée, entrepôts, - à l'étage: mezzanine, remise, sanitaire, douche, wc, deux pièces, cuisine	Occupé (22.455 €)	6,80 %	56,14 €
BF 429 - BG 215, 233, 235	43	ROSNY-SOUS-BOIS	9001 AV FAIDHERBE	14/01/2021	2002		1441,35	1 680 000	1 166 €	Un local d'activité avec un RDC (entrepôt, 4 pièces, salle de toilette et WC) et un étage partiel à usage de bureaux, locaux sociaux, sanitaires, d'une surface approximative de 1140 m². En façade arrière, un quai ferroviaire couvert d'une superficie de 150 m².	Occupé (133.000 €)	7,92 %	92,27 €
AA 2	8-28-31-35-144 à 146-162-168 à 171-178 à 183-188-211-302-303-328-336 à 348	NOISY-LE-GRAND / VILLIERS-SUR-MARNE	23 et 3 BD GEORGES MELIES	30/12/2021	2004		1778,87	2 450 000	1 377 €	Des locaux d'activité répartis sur 2 bâtiments et 32 parkings extérieurs	Occupé (205.822 €)	8,40 %	115,70 €

1274 Moyenne 1 149 € 7,96 % 91,86 €

8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue

De la 1^{ère} étude de marché, il ressort une valeur moyenne de 1.115 €/m² en valeur libre d'occupation, pour un bâtiment à usage d'activité d'une surface moyenne de 2.983 m² et un terrain d'assiette de 3.562 m².

En proportion, le bien étudié bénéficie d'un terrain d'assiette sensiblement plus grand que celui des termes de comparaison $[(6.391,70 \text{ m}^2 \text{ SU} \times 3.562 \text{ m}^2 \text{ de terrain}) / 2.983 \text{ m}^2] = 7.632 \text{ m}^2 \text{ vs } 9.097 \text{ m}^2$. En revanche il se situe à Bry sur Marne alors que certains termes de comparaison sont localisés dans des communes plus prisées (Fontenay sous Bois, Le Perreux sur Marne).

La valeur moyenne sera donc retenue à laquelle un abattement de 10 % sera appliqué pour tenir compte de l'état moyen des bâtiments de Bry 3, soit $1.115 \text{ €} \times 0,9 = 1.003,50 \text{ €}$ arrondis à **1.000 €/m² SU**, terrain intégré.

Pour le lot B , 100 € HT /m² supplémentaires seront soustraits de cette valeur pour la dépose et la rénovation de l'installation électrique, soit une valeur de **900 €/m²**.

De la 2^{ème} étude de marché, il ressort une valeur locative annuelle moyenne de 92 €/m², pour un bâtiment à usage d'activité d'une surface moyenne de 1.274 m².

Étant donné que le bien étudié est 5 à 6 fois plus grand et qu'il est dans un état moyen, un abattement de 10 % sera appliqué à cette valeur, soit une valeur locative arrondie à **80 €/m²** sera retenue.

Pour le taux de capitalisation, il ressort un taux moyen arrondi à **8 %**.

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.

Par la méthode de comparaison directe

Lot A : $3.918,60 \text{ m}^2 \text{ SU} \times 1.000 \text{ €} = 3.918.600 \text{ €}$, arrondis à 3.920.000 €.

Lot B : $2.473,10 \text{ m}^2 \text{ SU} \times 900 \text{ €} = 2.225.790 \text{ €}$, arrondis à 2.230.000 €.

Soit un total de **6.150.000 €**.

Par la méthode de capitalisation

$6.391,70 \text{ m}^2 \times 80 \text{ €} = 511.336 \text{ €}$

Le dernier loyer annuel perçu en 2021 par la commune de Bry-sur-Marne s'élevait à 520.417,99 euros HT/HC

Un loyer annuel HT-HC de 515.000 € sera donc retenu (moyenne des 2 valeurs précédentes).

$515.000 \text{ €} / 0,08 = 6.437.500 \text{ €}$

De cette valeur seront soustraits 250.000 € pour les travaux de dépose et de rénovation de l'installation électrique.

Soit 6.187.500 € qui corrobore approximativement la valeur obtenue par comparaison directe.

La valeur vénale du bien est arbitrée à **6.150.000 €**, 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 cession sans justification particulière à 5.535.000 €.

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.

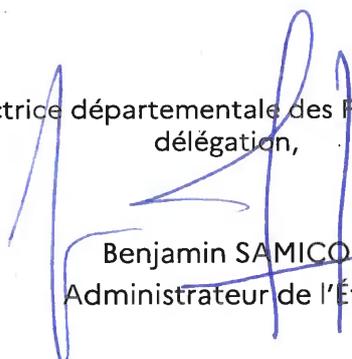
12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

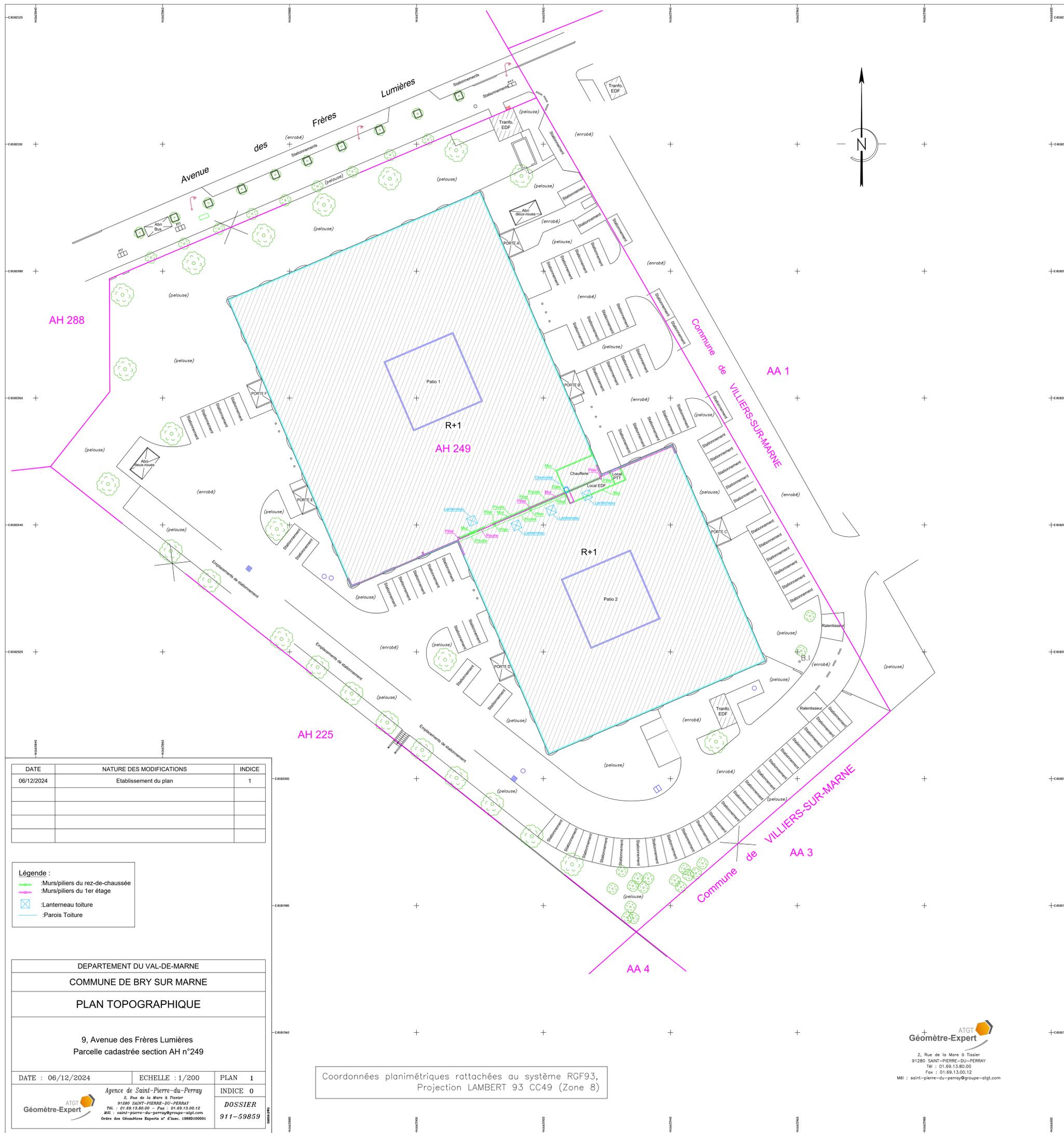
Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour la Directrice départementale des Finances publiques et par
délégation,


Benjamin SAMICO
Administrateur de l'État

2024-94015-74953



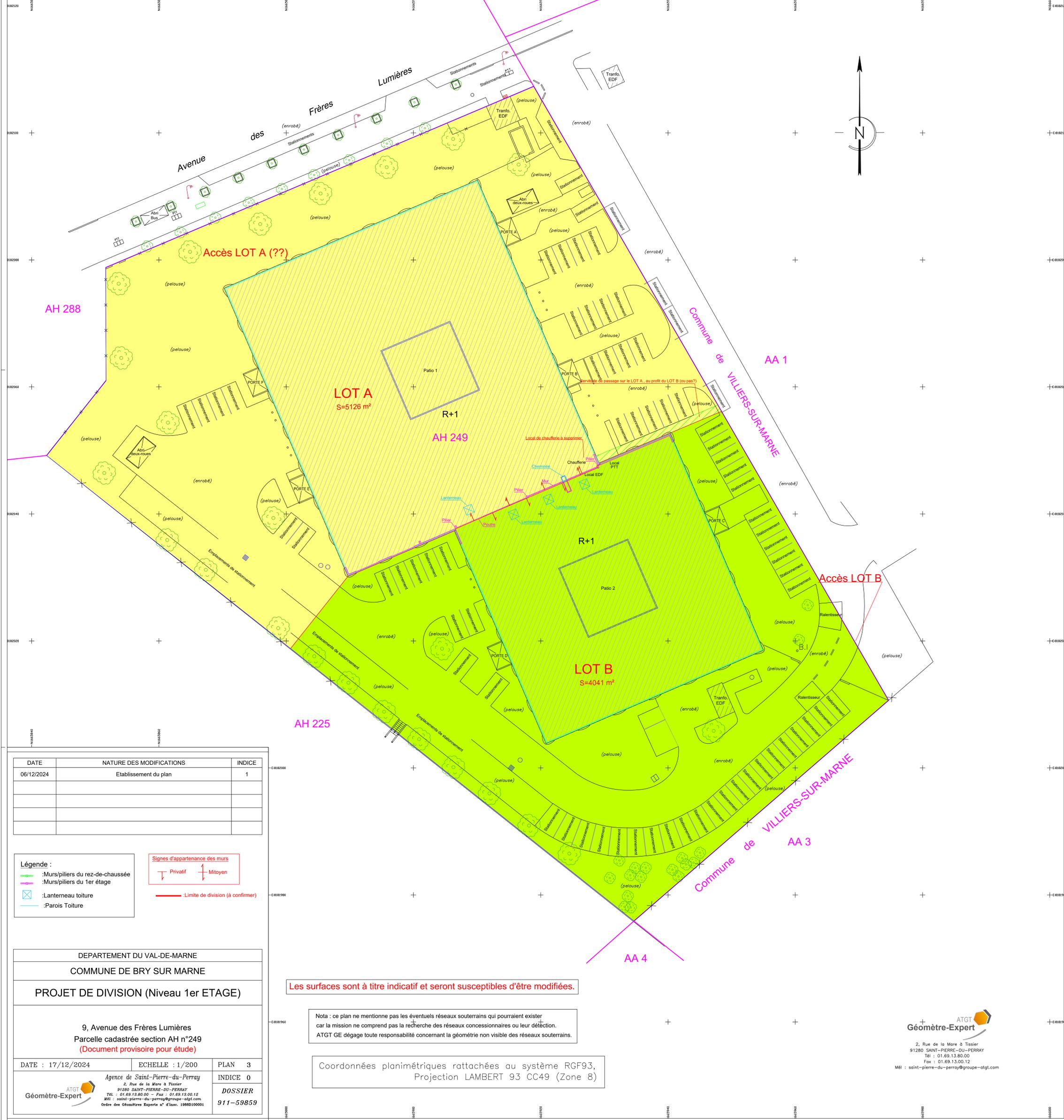
DATE	NATURE DES MODIFICATIONS	INDICE
06/12/2024	Etablissement du plan	1

- Légende :**
- :Murs/piliers du rez-de-chaussée
 - :Murs/piliers du 1er étage
 - ⊠ :Lanterneau toiture
 - :Parois Toiture

DEPARTEMENT DU VAL-DE-MARNE		
COMMUNE DE BRY SUR MARNE		
PLAN TOPOGRAPHIQUE		
9, Avenue des Frères Lumières Parcelle cadastrée section AH n°249		
DATE : 06/12/2024	ECHELLE : 1/200	PLAN 1
Agence de Saint-Pierre-du-Perray 2, Rue de la Mare à Tisser 91280 SAINT-PIERRE-DU-PERRAY Tél : 01.69.13.80.00 - Fax : 01.69.13.80.12 Mtl : saint-pierre-du-perray@groupe-atgt.com Ordre des Géomètres Experts n° d'insc. 19880100001		INDICE 0 DOSSIER 911-59859

Coordonnées planimétriques rattachées au système RGF93,
Projection LAMBERT 93 CC49 (Zone 8)


 2, Rue de la Mare à Tisser
 91280 SAINT-PIERRE-DU-PERRAY
 Tél : 01.69.13.80.00
 Fax : 01.69.13.80.12
 Mtl : saint-pierre-du-perray@groupe-atgt.com



DATE	NATURE DES MODIFICATIONS	INDICE
06/12/2024	Etablissement du plan	1

Légende :

- Murs/piliers du rez-de-chaussée
- Murs/piliers du 1er étage
- Lanterneau toiture
- Parois Toiture

Signes d'appartenance des murs

- Privatif
- Mitoyen

— Limite de division (à confirmer)

DEPARTEMENT DU VAL-DE-MARNE
 COMMUNE DE BRY SUR MARNE
PROJET DE DIVISION (Niveau 1er ETAGE)

9, Avenue des Frères Lumières
 Parcelle cadastrée section AH n°249
 (Document provisoire pour étude)

DATE : 17/12/2024 ECHELLE : 1/200 PLAN 3
 AGENCE DE SAINT-PIERRE-DU-PERRAY
 2, Rue de la Mare à Tissier
 91280 SAINT-PIERRE-DU-PERRAY
 TEL : 01.69.13.00.00 - Fax : 01.69.13.00.12
 MÊL : saint-pierre-du-perray@groupe-atgt.com
 Ordre des Géomètres Experts n° d'Insc. 10880100001

INDICE 0
DOSSIER
 911-59859

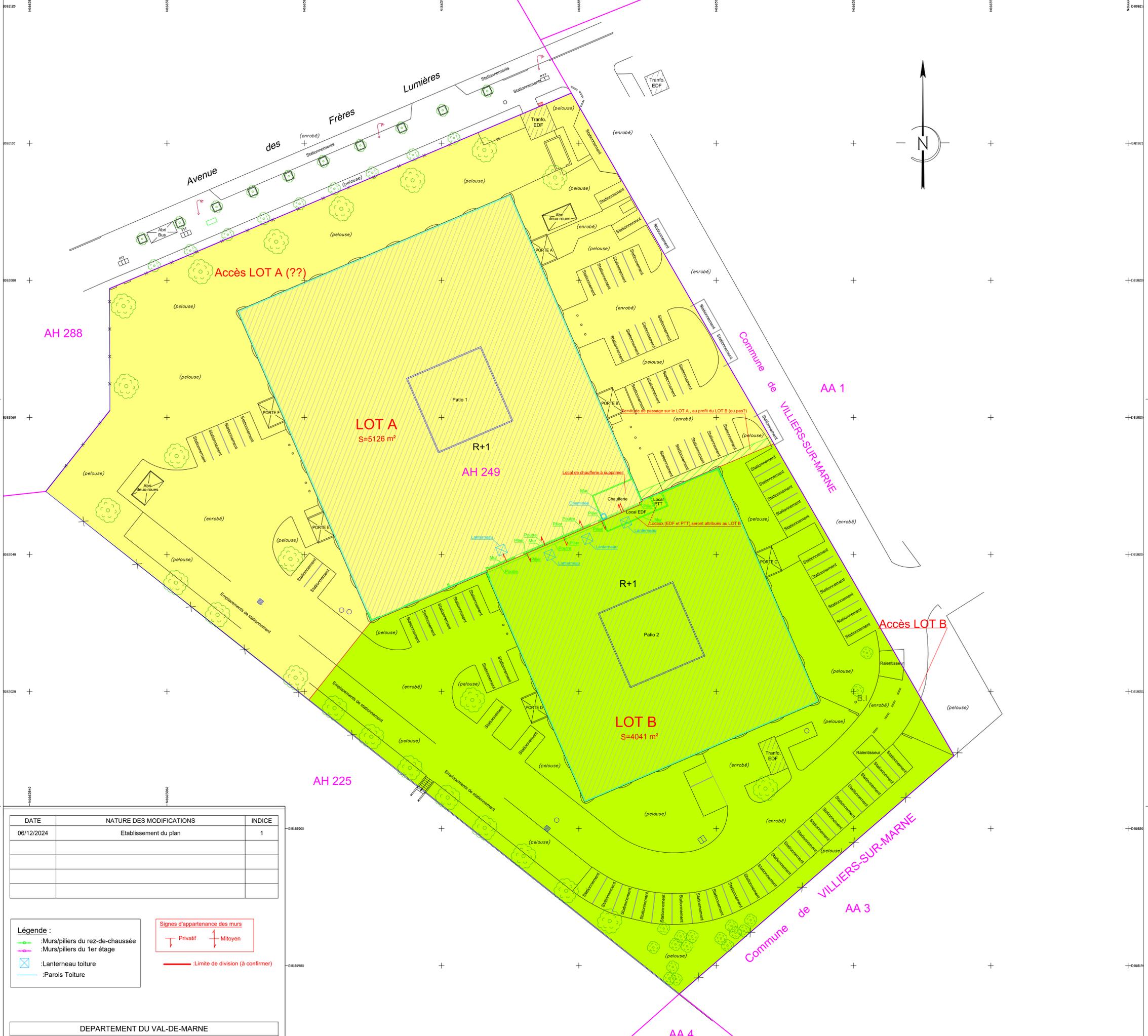
Les surfaces sont à titre indicatif et seront susceptibles d'être modifiées.

Nota : ce plan ne mentionne pas les éventuels réseaux souterrains qui pourraient exister car la mission ne comprend pas la recherche des réseaux concessionnaires ou leur détection. ATGT GE dégage toute responsabilité concernant la géométrie non visible des réseaux souterrains.

Coordonnées planimétriques rattachées au système RGF93, Projection LAMBERT 93 CC49 (Zone 8)

ATGT
Géomètre-Expert

2, Rue de la Mare à Tissier
 91280 SAINT-PIERRE-DU-PERRAY
 Tél : 01.69.13.00.00
 Fax : 01.69.13.00.12
 MÊL : saint-pierre-du-perray@groupe-atgt.com



DATE	NATURE DES MODIFICATIONS	INDICE
06/12/2024	Etablissement du plan	1

Légende :

- Murs/piliers du rez-de-chaussée
- Murs/piliers du 1er étage
- Lanterneau toiture
- Parois Toiture

Signes d'appartenance des murs

- Privatif
- Mitoyen
- Limite de division (à confirmer)

DEPARTEMENT DU VAL-DE-MARNE
 COMMUNE DE BRY SUR MARNE
 PROJET DE DIVISION (Niveau RDC)

9, Avenue des Frères Lumières
 Parcelle cadastrée section AH n°249
 (Document provisoire pour étude)

DATE : 17/12/2024 ECHELLE : 1/200 PLAN 2
 INDICE 0

Agence de Saint-Pierre-du-Perray
 2, Rue de la Mare à Tissier
 91280 SAINT-PIERRE-DU-PERRY
 Tél. : 01.69.13.80.00 - Fax : 01.69.13.00.12
 M&E : saint-pierre-du-perray@groupe-atgt.com
 Ordre des Géomètres Experts n° d'Insc. 19880100001

DOSSIER
 911-59859

Les surfaces sont à titre indicatif et seront susceptibles d'être modifiées.

Nota : ce plan ne mentionne pas les éventuels réseaux souterrains qui pourraient exister car la mission ne comprend pas la recherche des réseaux concessionnaires ou leur détection. ATGT GE dégage toute responsabilité concernant la géométrie non visible des réseaux souterrains.

Coordonnées planimétriques rattachées au système RGF93, Projection LAMBERT 93 CC49 (Zone 8)

ATGT
 Géomètre-Expert

2, Rue de la Mare à Tissier
 91280 SAINT-PIERRE-DU-PERRY
 Tél. : 01.69.13.80.00
 Fax : 01.69.13.00.12
 M&E : saint-pierre-du-perray@groupe-atgt.com

CERTIFICAT SUPERFICIE UTILE Activité	Dossier : 59859	Etabli par : NS	Contrôlé par : AN
--------------------------------------	-----------------	-----------------	-------------------

Certificat de mesurage de Superficie Utile de locaux d'activité

Département : VAL-DE-MARNE

Commune de : BRY-SUR-MARNE

Propriété de : COMMUNE DE BRY-SUR-MARNE

Sise : AVENUE DES FRERES LUMIERES

Cadastrée : SECTION AH 249

A la demande de : COMMUNE DE BRY-SUR-MARNE

Date du mesurage : 25 et 27 novembre 2024

Nous soussignés, Société ATGT Géomètre-Expert à Saint-Pierre du Perray, certifions :

- 1) avoir effectué le mesurage pour superficie utile de locaux à usage d'activité
- 2) les mesures et les calculs ont fourni les résultats suivants :

Bâtiment	Niveau	Désignation	Superficie en m ²
LOT 2	Rez-de-chaussée	Local d'activité	1306.9
	1er Etage	Local d'activité	1166.2
TOTAL SUPERFICIE UTILE :			2473.1

Autre(s) élément(s) constitutif des locaux non pris en compte au titre de la superficie utile :

Bâtiment	Niveau	Désignation	Superficie en m ²
TOTAL			

NB:

Tous travaux effectués dans les locaux ayant pour conséquence de modifier la superficie telle que définie par la valeur définie ci-dessus, La superficie utile a été mesurée jusqu'aux parois et revêtements fixes.

Recommandation ! Le présent certificat ne peut en aucun cas être annexé à une promesse ou un contrat de vente dans le cadre de la

Fait à Saint-Pierre-du-Perray, le 29/11/2024



La définition que nous avons utilisée pour la **Surface Utile** est : la surface de plancher (telle que définie par l'article R.112-2 du Code de l'Urbanisme) construite, après déduction des éléments structuraux (poteaux, murs extérieurs, refends,...) et des circulations verticales (cages d'escalier, ascenseur...).

SURF UTILE LOT 2

Article R.112-2 du Code de l'Urbanisme :

La **surface de plancher** de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

CERTIFICAT SUPERFICIE UTILE Activité	Dossier : 59859	Etabli par : NS	Contrôlé par : AN
--------------------------------------	-----------------	-----------------	-------------------

Certificat de mesurage de Superficie Utile de locaux d'activité

Département : VAL-DE-MARNE

Commune de : BRY-SUR-MARNE

Propriété de : COMMUNE DE BRY-SUR-MARNE

Sise : AVENUE DES FRERES LUMIERES

Cadastrée : SECTION AH 249

A la demande de : COMMUNE DE BRY-SUR-MARNE

Date du mesurage : 25 et 27 novembre 2024

Nous soussignés, Société ATGT Géomètre-Expert à Saint-Pierre du Perray, certifions :

- 1) avoir effectué le mesurage pour superficie utile de locaux à usage d'activité
- 2) les mesures et les calculs ont fourni les résultats suivants :

Bâtiment	Niveau	Désignation	Superficie en m ²
LOT 1	Rez-de-chaussée	Local d'activité	2037.6
	1er Etage	Local d'activité	1881.0
TOTAL SUPERFICIE UTILE :			3918.6

Autre(s) élément(s) constitutif des locaux non pris en compte au titre de la superficie utile :

Bâtiment	Niveau	Désignation	Superficie en m ²
TOTAL			

NB:

Tous travaux effectués dans les locaux ayant pour conséquence de modifier la superficie telle que définie par la valeur définie ci-dessus, La superficie utile a été mesurée jusqu'aux parois et revêtements fixes.

Recommandation ! Le présent certificat ne peut en aucun cas être annexé à une promesse ou un contrat de vente dans le cadre de la mention

Fait à Saint-Pierre-du-Perray, le 29/11/2024



NEIRYNCK Aline
 Géomètre-Experte
 ATGT Géomètre-Expert
 N° 1988D100001
 N° d'inscription 06938

La définition que nous avons utilisée pour la **Surface Utile** est : la surface de plancher (telle que définie par l'article R.112-2 du Code de l'Urbanisme) construite, après déduction des éléments structuraux (poteaux, murs extérieurs, refends,...) et des circulations verticales (cages d'escalier, ascenseur...).

Article R.112-2 du Code de l'Urbanisme :

La **surface de plancher** de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.



VILLE DE BRY-SUR-MARNE
Moult viel que Paris

EXPERIENCE PRODUCTION
Mathieu et Romain PORENTRU
400 rue du Marché Rollay
94500 CHAMPIGNY-SUR-MARNE

Direction Générale

Affaire suivie par Frédéric RAVIER
Nos réf. : FR - 202500210

Bry-sur-Marne, le 09 janvier 2025

Objet : Lettre d'intention de vente

Messieurs,

J'accuse bonne réception de votre offre d'achat pour vous porter acquéreur du lot B du bâtiment à usage de bureaux et d'activités situé au 9 avenue des Frères Lumière à Bry-sur-Marne et dont la Commune est propriétaire selon acte du 10 juillet 2018.

Par la présente, je vous confirme être favorable à la cession à votre profit du Lot B de cet ensemble immobilier, d'une superficie de 2473,10m² et du terrain attenant au prix indiqué dans votre courriel en date du 8 janvier 2025, soit **2.150.000 €**, prix en conformité à l'avis formulé par le Pôle d'évaluation domaniale en date du 12 décembre 2024.

Je vous prie de croire, Messieurs, en l'assurance de ma sincère considération.

Charles ASLANGUL
Maire de Bry-sur-Marne
Président délégué du Val-de-Marne
Vice-président du Territoire

