

Direction Générale des Finances Publiques

Le 11/05/2023

Direction départementale des Finances Publiques de Meurthe
et Moselle

Pôle d'évaluation domaniale de Nancy

50 Rue des PONTS - CO 60069

54 036 NANCY CEDEX

Courriel : ddfip54.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le Directeur départemental des Finances publiques
de Meurthe et Moselle

à

Monsieur le Maire de COMMERCY

Hôtel de Ville

Château Stanislas

BP 81

55205 COMMERCY CEDEX

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Thierry BRAUN

Courriel : thierry.braun@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 03 83 17 77 50

Réf. DS : 12354101

Réf. OSE : 2023-55122-32464

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 : Immeuble d'habitation vétuste.

Adresse du bien : COMMERCY 55200 - 2-4 rue des Colins.

Valeur vénale : **26 000 €.**

1 - CONSULTANT

Affaire suivie par : Mme Cathy VEYLAND, Assistante d'Urbanisme.

2 - DATES

| | |
|---|---------------|
| de consultation : | 27 avril 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 : | 27 avril 2023 |

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération.

| | |
|-------------------|---|
| Cession : | <input checked="" type="checkbox"/> Cession à des investisseurs pour réhabilitation suite à l'acquisition de l'immeuble par la commune dans le cadre d'une Opération de Restauration Immobilière (ORI). |
| 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. Nature de la saisine.

| | |
|--|-------------------------------------|
| Réglementaire : | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ : | <input type="checkbox"/> |
| Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local,...) | <input type="checkbox"/> |

3.3. Projet et prix envisagé.

Aucune date de réalisation du projet ni aucun prix négocié n'ont été communiqués à l'évaluateur.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

¹ Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

4.1. Situation générale.

Les parcelles sont situées dans le centre historique de la Ville de COMMERCY, à proximité de la Place du Fer à Cheval.

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

La maison est accessible par la Rue des Colins.

Elle est desservie par tous les réseaux : eau potable, électricité, assainissement collectif.

4.3. Références cadastrales.

Les immeubles sous expertise figurent au cadastre sous les références suivantes :

| Commune | Parcelles | Adresse/Lieudit | Superficie | Nature réelle |
|----------|---------------|--------------------|--------------|-----------------------|
| COMMERCY | AB 260 et 261 | 2-4 Rue des Colins | 60 ca | Immeuble d'habitation |
| TOTAL | | | 60 ca | |

4.4. Descriptif.

Immeuble d'habitation très vétuste élevé en R+2, composé de 2 appartements, d'une superficie habitable totale de **116 m²** ; sis sur 2 parcelles d'assiette «en lanière» d'une surface de 60 m², situées dans le coeur du centre ancien de la ville de COMMERCY.

Bâtiment mitoyen construit en 1650, à l'abandon depuis 2009, très dégradé tant intérieurement qu'extérieurement.

La toiture et la charpente sont en mauvais état.

Les menuiseries extérieures non étanches sont à changer.

Les persiennes et garde-corps doivent être restaurés.

La façade sur rue a besoin d'être ravalée, tout en respectant les éléments décoratifs.

Tous les réseaux (eau, électricité, gaz) sont à mettre aux normes.

Présence d'une cave et d'un grenier ; mais absence de jardin, de garage et de place de stationnement dédiée.

Une opération de restauration et de sécurisation de l'édifice est nécessaire.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble.

Ville de COMMERCY.

5.2. Conditions d'occupation.

Cession libre.

6 - URBANISME

Règles actuelles.

Parcelles classées en zone urbaine **UAa** (centre ancien) du PLU de la commune de COMMERCY.

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

La valeur vénale est déterminée par la méthode de comparaison qui consiste 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. Étude de marché.

Sources internes à la DGFIP et critères de recherche - Termes de comparaison.

| Ref. enregistrement | Ref. Cadastrales | Commune | Adresse | Date mutation | Année construct. | Nbre pièces | Surface terrain | Surface utile totale | Prix total | Prix/m ² (surf. utile) | Nature mutation | Groupe | Catégorie cadastrale | Coef. entretien |
|-----------------------|---|----------|--------------------------|---------------|------------------|-------------|-----------------|----------------------|------------|-----------------------------------|-----------------|--------|----------------------|-----------------|
| 5504P32 2020P00646 | 122//AB/158// | COMMERCY | 13 RUE DES CAPUCINS | 14/05/2020 | 1880 | 5 | 162 | 90 | 25 000 | 277,78 | Vente | Maison | 6 | 1,1 |
| 5504P32 2019P01920 | 122//AC/301// | COMMERCY | 8 RUE D EUVILLE | 14/11/2019 | 1880 | 5 | 311 | 107 | 30 000 | 280,37 | Vente | Maison | 6 | 1,1 |
| 5504P31 2021P00241 | 122//AB/484// 122//AB/482// 122//AB/483// | COMMERCY | 16 RUE DE LISLE | 09/01/2021 | 1800 | 5 | 940 | 130 | 22 500 | 173,08 | Vente | Maison | 5 | 1 |
| 5504P32 2019P00554 | 122//AB/428// | COMMERCY | 5 RUE PORTE SAINTE BARBE | 05/12/2018 | 1850 | 3 | 88 | 130 | 16 000 | 123,08 | Adjudication | Maison | 6 | 1,1 |
| 5504P31 2021P06806 | 122//AB/578// 122//AB/413// | COMMERCY | 6 RUE DU VIEUX FOUR | 22/09/2021 | 1900 | 3 | 84 | 70 | 17 000 | 242,86 | Vente | Maison | | 0,9 |

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

Compte tenu des termes de comparaison du tableau ci-dessus, on retiendra pour cet immeuble d'habitation très vétuste une valeur vénale unitaire de **220 € le m²**, correspondant à la valeur moyenne dégagée par l'étude.

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.

La valeur vénale du bien est arbitrée à : **26 000 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

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.

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.

Le Directeur départemental des Finances
Publiques,
par procuration,



Thierry BRAUN
Inspecteur