

Direction Générale des Finances Publiques

Le 17/10/2022

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

**POUR NOUS JOINDRE**

Affaire suivie par : Lucie GIRARDIN

courriel : lucie.girardin@dgfip.finances.gouv.fr

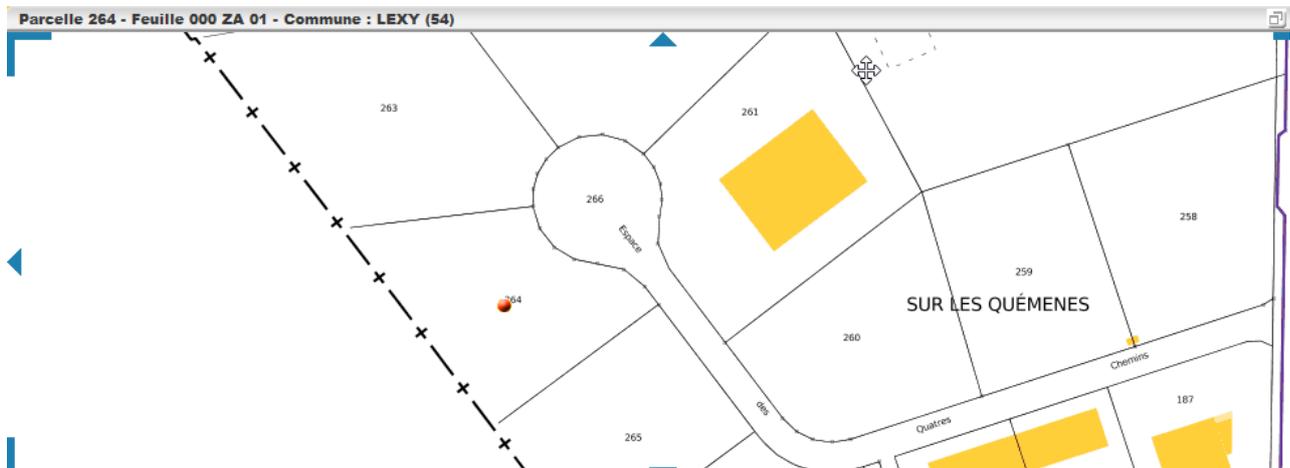
Monsieur le Président  
Grand Longwy Agglomération

Réf DS: 9838692

Réf OSE : 2022-54314-72559

## 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 :*

Terrains à bâtir

*Adresse du bien :*

Commune de Lexy (54 720), Lieu-dit « Sur le Quémènes », ZAC  
« les Quémènes », ZA 264.

*Valeur vénale :*

91 625€ hors droits et hors taxes

## 1 - CONSULTANT

Grand Longwy Agglomération

Affaire suivie par : Direction du développement économique, M. Benoît BACCHETTI

## 2 - DATES

de consultation :	04/10/2022
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	-
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	-
du dossier complet :	04/10/2022

## 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. Nature de la saisine

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

### 3.3. Projet et prix envisagé

Projet de cession d'une parcelle de foncier économique destinée à l'implantation de locaux d'activités.

Le projet est à l'ordre du jour de la prochaine commission de développement économique du 17/10/2022.

Une négociation sur le prix a abouti à un prix envisagé de 25€ HT le m<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale



La ville se situe à 325 km de Paris, 226 km de Strasbourg (68), 68 km de Metz (57) et 124 km de Nancy (54).

Au plan départemental, elle se trouve à 3 km au sud-ouest de Longwy.

Autoroute A30 à 30 km au Sud-Est ; La ville est traversée par la D 618 qui rejoint la N52 (accès à Longwy).

Gare TGV Meuse-Lorraine à 100 km.

Aéroport régional de Metz-Nancy à 100 km.

La frontière belge se situe à 15 km, celle du Luxembourg à 15km, celle d'Allemagne à 60 km.

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

Il s'agit d'un terrain à bâtir viabilisé d'une superficie d'environ **3 665m<sup>2</sup>**, situé au sein d'une zone équipée d'activités économiques artisanale et commerciale. Le terrain est situé à proximité des axes routiers notamment la RD 618 reliant Longwy à Longuyon.

### 4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
314 - Lexy	ZA 264	LD « Sur le Quémènes » ZAC « les Quémènes »	3 665 m <sup>2</sup>	Sol

### 4.4. Descriptif

Le bien sous expertise est constitué de la parcelle ZA 264 d'une contenance cadastrale de 3 665m<sup>2</sup>, située en zone d'activités avec accès sur la voie interne de la zone.

Vue aérienne



## 5 – SITUATION JURIDIQUE

### 5.1. Propriété de l'immeuble

Parcelle cadastrée section **ZA n°264**, d'une superficie de **36a 65ca**.

**5.2 Nom du propriétaire** : Grand Longwy Agglomération.

**5.3 Situation d'occupation** : Cession libre.

## 6 - URBANISME

### 6.1.Règles actuelles :

Parcelle cadastrée ZA 264 est classée en zone d'activités **1AUx** du PLU de la commune de Lexy. Il s'agit d'une zone urbaine à vocation économique et d'activités.

Les voies et réseaux sont présents à proximité. La parcelle peut être qualifiée de terrain à bâtir.

### 6.2.Date de référence et règles applicables :

Au jour de l'évaluation.

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

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.

Recoupement par la méthode par le revenu qui consiste à appliquer au revenu de l'immeuble productif de revenus, un coefficient de capitalisation tiré de l'observation du marché des immeubles loués. Au cas particulier, bien que l'immeuble ne soit pas actuellement loué, le service a conforté la valeur de l'immeuble à partir du revenu potentiel qui pourrait être généré, au regard des loyers habituellement pratiqués pour des biens comparables.

## 8 - MÉTHODE COMPARATIVE

### 8.1. Études de marché

#### **8.1.1.Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison**

Les recherches ont été effectuées dans un **rayon de 5km sur des terrains à bâtir autour de la commune de Lexy (54 720)**.

Les recherches ont permis de relever les éléments suivants :

Ces éléments traduisent un marché actif et démontrent le nombre et le montant des transactions immobilières du secteur, dont la moyenne s'élève à 25,64€/m<sup>2</sup> HT et la médiane à 25€/m<sup>2</sup> HT.

#### **8.1.2.Autres sources externes à la DGFIP ;**

Néant.

Ref. enregistrement	Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	PLU	Date mutation	Surface terrain (m <sup>2</sup> )	Prix total	Prix/m <sup>2</sup>
5404P02 2020P05222	314//ZA/388//	LEXY	LES PTE QUEMENES	1AUx	19/11/2020	2546	52 500	20,62
5404P02 2021P00218	314//ZA/387//	LEXY	LES PTE QUEMENES	1AUx	18/01/2021	2488	62 125	24,97
5404P01 2022P08375	314//ZA/390//	LEXY	LES PTE QUEMENES	1AUx	14/03/2022	4932	139 218	28,23
5404P01 2022P08391	314//ZA/391// 314//ZA/392//	LEXY	LES PTE QUEMENES	1AUx	14/03/2022	10000	300 000	30,00
5404P01 2022P02867	314//ZA/261//	LEXY	SUR LE QUEMENES	1AUx	23/12/2021	5007	125 175	25,00
5404P01 2022P04553	314//ZA/265//	LEXY	SUR LE QUEMENES	1AUx	01/02/2022	3115	77 900	25,01
							Moyenne	25,64
							Médiane	25,00

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

### 8-2-1 Méthode par comparaison :

Au vu des éléments ci-dessus, il est retenu pour ce terrain en zone d'activités viabilisée une valeur vénale de 25€/m<sup>2</sup> HT correspondant à la valeur médiane de l'étude de marché.

## 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 : 3 665 m<sup>2</sup> x 25€ = **91 625€**.

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 la 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 le Directeur départemental des Finances  
publiques et par délégation,

L'évaluateur domaniale



Christophe COURBON

Inspecteur des Finances publiques