



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

Le 23/06/2023

Direction départementale des Finances Publiques des Vosges

Pôle d'évaluation domaniale

25, rue Antoine Hurault

88060 EPINAL CEDEX

téléphone : 03 29 69 25 34

mél. : ddfip88.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le Directeur départemental des Finances publiques
des Vosges

à

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Anne-Eléonore DROGUET

Courriel : anne-eleonore.droguet@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 03-29-69-60-43

Référence :

Réf. DS : 12829795

Réf OSE : 2023-52250-44874

Monsieur Le Maire

Mairie de Joinville

Place du Général Leclerc

52300 JOINVILLE

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE



Désignation du bien : Cession d'un immeuble à usage de bureaux

Adresse du bien : Place de la Grève

Commune : JOINVILLE

Département : 52

Valeur : 125 000 €

Il est rappelé aux consultants que cet avis de valeur ne leur interdit pas de réaliser une cession à un prix plus élevé ou une acquisition (ou une prise à bail) à un prix plus bas.

Par ailleurs, les collectivités territoriales et leurs établissements peuvent, sur délibération motivée, s'écarter de la valeur de ce présent avis pour céder à un prix inférieur ou acheter (ou prendre à bail) à un prix supérieur.

1 - SERVICE CONSULTANT

COMMUNE DE JOINVILLE

affaire suivie par : F. JONDET (DGS)

2 - DATE

de consultation : 06/06/2023

de réception : 06/06/2023

de visite :

de dossier en état : 19/06/2023 (photos)

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

3.1. Généralités

La Commune de Joinville sollicite une évaluation financière en vue de la cession d'un immeuble.

3.2. Projet et prix envisagé

La cession est envisagée au profit de la COMCOM afin d'y installer un espace France Services. Actuellement le bien est occupé par des associations.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Commune de 3286 habitants, Joinville est située dans le département de la Haute-Marne, en région Grand Est.

Elle est labellisée «Village étape» depuis 2014 et «Petite cité de caractère» depuis 2015.

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

Ensemble situé en cœur de ville.

4.3. Références Cadastres

L'immeuble sous expertise figure au cadastre de la ville de Joinville sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Joinville	AD 122	Place de la Grève	851 m ²	Sols

4.4. Descriptif

Construction sur 2 niveaux datant des années 90 selon les données issues de VISUDGFIP.

Ensemble constitué de bureaux et d'espace de réunion en état correct d'usage.

Pas de gros travaux effectués récemment.

Pas de problèmes de toiture ou de fuites, selon le Consultant.

Menuiserie double vitrage et chauffage au gaz.

Ensemble sous vidéo-protection et alarme.

4.5. Surfaces du bâti

Selon les données issues de VISUDGFIP, la surface utile du bâtiment est de 208 m², en nature de bureaux.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Nom du propriétaire : COMMUNE DE JOINVILLE

5.2. Conditions d'occupation actuelles

Espace occupé.

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

Parcelle située en zone UA du PLU en vigueur.

6.2. Date de référence et règles applicables

PLU révisé le 21/07/2015.

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION

7.1 Principes

Méthode par comparaison.

7.2 Déclinaison

Sans Objet.

8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR : MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

8.1.1. Sources et critères de recherche – Termes de référence

La recherche PATRIM s'est faite sur du bâti pro, depuis 2015, dans la Commune :

Ref. cadastrale	Ref. Cadastre	Commune	Adresse	Date de construction	Surface bâtie	Surface totale	Valeur cadastrale	Type
5204P01 2021PD1052	250I/AC/194I	JOINVILLE	16 RUE ARISTIDE BRIAND	10/02/2021	55	49 650	902,73	immeuble avec magasin et bureau
5204P01 2023PD1046	250I/AC/196I	JOINVILLE	4 RUE DE LA HARPE	20/01/2023	60	25 000	433,33	bureau
5204P31 2016PD2325	250I/AD/1I	JOINVILLE	53 RUE ARISTIDE BRIAND	12/12/2016	175	80 000	457,14	magasin et bureau
5204P31 2017PD1316	250I/AE/201I	JOINVILLE	7 PL DU MARCHÉ	28/08/2017	90	66 000	733,33	magasin et bureau

Il en ressort une moyenne à 632€/m².

8.1.2. Autres sources

La Cote Callon 2022 donne un prix de vente moyen pour des bureaux anciens rénovés, entre 480€/m² et 1340€/m² à Chaumont, et entre 530€/m² et 1290€/m² à Saint-Dizier.

Retenir une moyenne des fourchettes basses de ces montants, pour Joinville, peut être fait, soit 535€/m².

En 2019, le PED88 a estimé un immeuble de bureau, non utilisable en l'état, à 280€/m².
En 2019, le PED88 a estimé le Centre des Finances Publiques, en état d'usage à 560€/m².

8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues

Compte tenu de tous ces éléments, un arbitrage sera fait sur une valeur moyenne de 600€/m².
D'où une valorisation à $600 \times 208 = 124800\text{€}$ arrondi à 125000€

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR : COMPTE A REBOURS

Sans Objet.

10 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

La valeur vénale de l'immeuble de bureaux situé Place de la Grève à Joinville est estimée à 125 000 €

11 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 24 mois.

12 - OBSERVATIONS

La présente estimation est réalisée sur la base des éléments en possession du service à la date du présent rapport.
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.
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 le Directeur et par délégation,

Droguet Anne-Eléonore
Inspecteur des Finances publiques,

