RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

FINANCES PUBLIQUES

ARRIVÉ
Le 25 SEP. 2023
Mairie
68340 RIQUEWIHR

Direction Générale des Finances Publiques

Direction départementale des Finances Publiques du Haut-Rhin

Pôle d'évaluation domaniale du Haut-Rhin
Cité administrative - Bâtiment J
3 rue Fleishhauer
68026 COLMAR Cedex
Courriel : ddfip68.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Sébastien Paffenhoff
Courriel :sebastien.paffenhoff@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 06 34 46 82 75

Réf DS:12897507
Réf OSE : 2023-68277-46072

Le 20/09/2023

Le Directeur départemental des Finances publiques de

à

Commune de Riquewihr

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 :	Ensemble immobilier composé de quatre maisons anciennes et d'un atelier.
Adresse du bien :	14, 14A , 17 Avenue Jacques Preiss et 1 Place Fernand Zeyer à Riquewihr.
Valeur :	**600 000 €** assortie d'une marge d'appréciation de 15 % (des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

Commune de Riquewihr

affaire suivie par : Mme Claudine Ganter

2 - DATES

de consultation :	12/06/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	17/08/2023
du dossier complet :	15/09/2023

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	☒
Acquisition :	amiable ☐ par voie de préemption ☐ par voie d'expropriation ☐
Prise à bail :	☐
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	☐
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016[1] :	☒
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	☐

3.3. Projet et prix envisagé

Projet de cession à un promoteur immobilier en vue de la création de logements (surface de 1 600 m² de surface de plancher – SDP) , de commerces et de locaux tertiaires (surface de 500 m² SDP).

Le projet prévoit la démolition de tous les bâtiments existants. Seule la maison située 14 Avenue Jacques Preiss sera peut-être conservée (une discussion est en cours à ce sujet entre la commune et l'architecte des bâtiments de France).

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

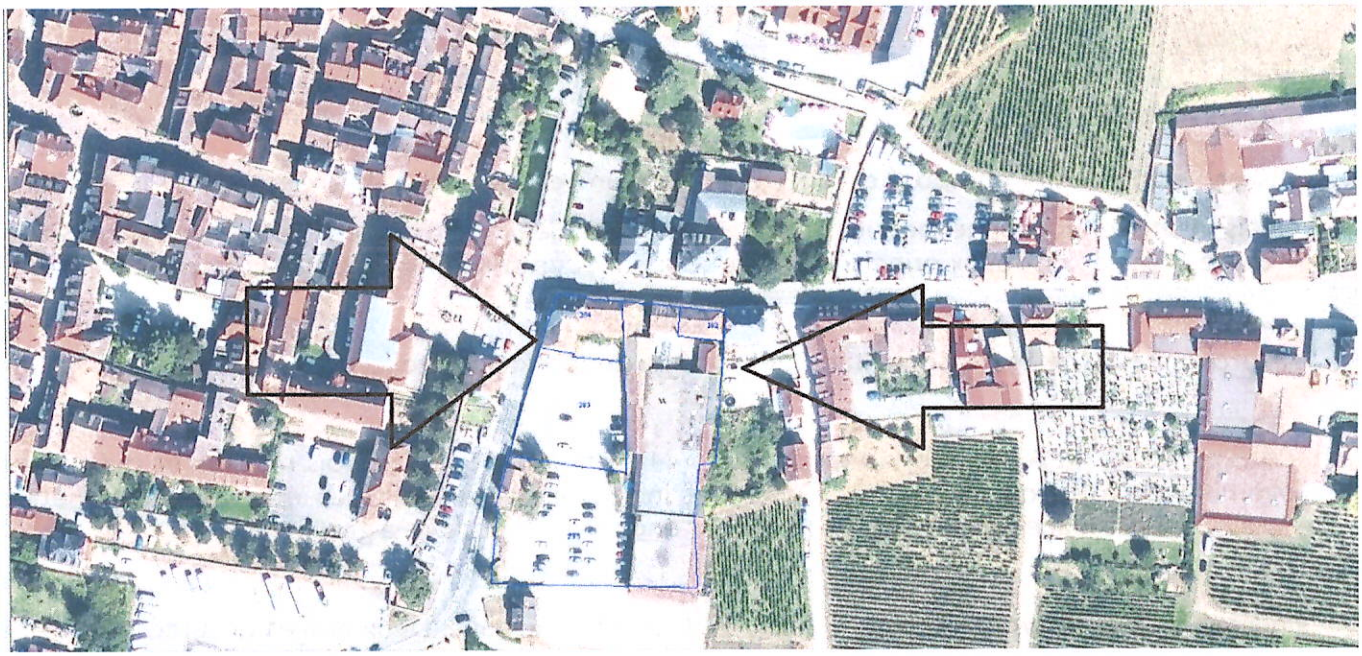
4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Alsace centrale – route des vins.

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

En entrée de ville, à proximité immédiate du centre urbain.
Les maisons sont construites en alignement de voirie.



Emprise du projet :

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Section	N°	Adresse/Lieudit	Superficie	Surface emprise à détacher
Riquewihr	01	182	14 Avenue Jacques Preiss	1,68 ares	1,68 ares
Riquewihr	01	255	14 A Avenue Jacques Preiss	47,25 ares	13 ares
Riquewihr	01	284	17 Avenue Jacques Preiss	5,39 ares	5,39 ares
Riquewihr	01	285	1 Place Fernand Zeyer	13,97 ares	8 ares
					28,07 ares

4.4. Descriptif

Ensemble immobilier composé de quatre maisons anciennes et d'un bâtiment à usage d'atelier.

- Maison située 14 Avenue Jacques Preiss : Maison accolée construite en 1840 (avec extension plus récente) sur deux niveaux principaux, avec sous-sol et grenier. État vétuste, à rénover.

- A proximité de cette maison : Bâtiment à usage de stockage / atelier.

- Maison située 14 A Avenue Jacques Preiss : Maison construite sur trois niveaux et qui servait de logement de fonction. Elle est actuellement inoccupée et présente un état vétuste. Fenêtres en simple vitrage. Traces d'humidités visibles par endroits . Chaudière à gaz.

- Maison située 17 Avenue Jacques Preiss : RDC à usage de cave. Deux étages et surcombles. Ancien logement très vétuste actuellement inoccupé. Façades extérieures en mauvais état.

Bâtiment accolé à cette maison : RDC anciennement à usage de local professionnel. Murs en pierre. Étage avec plancher bois à usage de stockage. État vétuste. Façades extérieures en mauvais état.

- Maison située 1 Place Fernand Zeyer : Cave avec sol en terre battue.

Maison construite sur trois niveaux, dont des combles.

Elle est inoccupée. État d'entretien très médiocre.

Annexe avec RDC en terre battue. Étage à usage de stockage.

4.5. Surfaces du bâti

La surface utilisée pour la présente évaluation sera notamment la superficie développée pondérée hors œuvre (SDPHO) qui est calculée à partir de la superficie bâtie (c'est-à-dire de la superficie couverte au sol par la construction). La superficie de chaque niveau est mesurée « hors oeuvre », c'est-à-dire murs extérieurs compris, et affectée d'un coefficient particulier tenant compte de l'usage et de la structure de chaque niveau.

Calcul SDPHO			
	Coefficient	Surface	SDPHO
1) MAISON 14 RUE PREISS			
Sous-sol :	0,3	154,15	46,245
RDC :	1	154,15	154,15
1er étage	1	154,15	154,15
combles	0,2	154,15	30,83
Total		616,6	**385,375**
2) MAISON 14 A RUE PREISS	Coefficient	Surface	SDPHO
RDC	1	**96,92**	96,92
1er étage	1	96,92	96,92
Grenier	0,3	96,92	29,076
Local attenant : un niveau maçonné	1	127,25	127,25
Total		418,01	**350,166**

3) MAISON 17 rue PREISS	Coefficient	Surface	SDPHO
RDC (cave)	0,3	184,9	55,47
1er étage	1	184,9	184,9
Combles	0,2	184,9	36,98
			0
Total		554,7	**277,35**

4) MAISON 1 Place Fernand ZEYER	Coefficient	Surface	SDPHO
Cave	0,3	150,59	45,177
RDC	1	150,59	150,59
1er étage	1	150,59	150,59
Combles vétuste	0,8	150,59	120,472
Annexe à usage de stockage	0,5	69,97	34,985
Total		672,33	**501,814**

5) ATELIER USAGE STOCKAGE	Coefficient	Surface	SDPHO
RDC : 57,36	1	57,36	57,36
Total		57,36	**57,36**

SDPHO maison et locaux vétustes vétuste : **1 514 m²**
SDPHO atelier : **57 m²**

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Commune de Riquewihr

5.2. Conditions d'occupation

Bien estimé libre.

6 - URBANISME

Zone UB1 du PLU modifié le 26/01/2023.

Cette zone correspond aux extensions hors du mur d'enceinte réalisées à partir du 19ème siècle, vers l'est de la Ville. L'urbanisation de la zone UB se partage principalement entre habitat et activité viticole.

Globalement, le quartier est dense mais reste assez aéré, avec des espaces verts et d'anciens vergers.
Cette zone se caractérise par une densité du bâti plus faible qu'en UA, la présence d'un tissu hétérogène dans ses formes, volumes et architecture. La mixité des fonctions y est également importante.

La zone comprend une sous-zone UB1 correspondant à une ancienne friche viticole acquise par la collectivité et dont la localisation à l'entrée immédiate de la Ville lui confère un potentiel fort de reconversion.

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

2.1. Les constructions à destination d'habitation, d'hébergement hôtelier, d'artisanat, de bureaux, de service public et d'intérêt collectif, à condition d'être compatibles avec la proximité des habitations. Les constructions à destination de commerce ne sont admises que dans le secteur UB1.

2.2. Les constructions à destination agricole et d'entrepôt, à condition de ne pas créer de nuisances incompatibles avec la dominante d'habitat de la zone.

2.3. L'agrandissement, la transformation et le changement de destination des constructions existantes, à condition de ne pas générer une augmentation substantielle de nuisances pour le voisinage ou une atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

2.4. Les aires de stationnement ouvertes au public sont soumises à autorisation préalable.

Prescriptions mentionnées dans les orientations d'aménagement et de programmations (OAP) adoptée le 24/01/2023 :

Les bâtiments ne dépasseront pas les hauteurs plafond fixées par le cône de vues inscrit au plan de zonage du PLU.

Les bâtiments donnant sur l'avenue Jacques Preiss devront présenter un faîtage orienté dans le sens de l'avenue ; les pans de toit côté avenue Jacques Preiss auront une pente comprise entre 35 et 45 degrés. Les volumes seront fractionnés dans le sens de la pente et respecteront un alignement architectural.

Une paroi devra séparer les aires de stationnement des habitations limitrophes extérieures au projet.

A noter que les biens à estimer sont situés dans une zone de servitude pour la protection des monuments historiques.

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 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.

Le bien pouvant intéresser des promoteurs, la valeur vénale sera également déterminée par la méthode du compte à rebours et plus spécifiquement par le recours à un bilan promoteur.

Le bilan promoteur consiste à définir le prix d'acquisition maximal des charges foncières par le promoteur, en déduisant des recettes attendues de la cession des immeubles qu'il édifie l'ensemble des dépenses engagées pour la construction (y compris la marge du promoteur).

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

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

Etude de marché maisons anciennes situées à Riquewihr

Extraits d'acte DATE	ADRESSE	RUE	DATE IMMEUBLE	NATURE	SECT	N° PLAN	SUPERFICIE TERRAIN	PRIX	SURFACE en m² sdpho	PRIX au M²	OBSERVATIONS
13/10/16	Riquewihr	rue des remparts	ancien	maison	01	260	1,93	55 000	297	185	Maison accolée vétuste avec garages au RDC ; étage et combles. Destinée à être démolie selon acte.
01/11/17	Riquewihr	2 place voltaire	1890	maison	01	148	1,49	354 000	381	929	Part à SCI. Maison sur deux niveaux avec cave et combles partiels. Façades côté Place Voltaire état correct, façades latérales en état plus médiocre. Proche Mairie.
08/06/20	Riquewihr	10 rue des remparts	1580	maison	02	269	1,83	100 000	374	267	Part à SCI – Maison accolée sur deux niveaux avec sous-sol – fenêtres en simple et double vitrage – bien nécessitant des travaux
13/11/20	Riquewihr	2 rue Belzlaub	1875	maison	01	149 ; 150	1,97	185 000	364	508	Part à SCI – Maison sur deux niveaux – Fenêtres en simple vitrage dont certaines sont brisées en juillet 2021 – façades en état médiocre
09/12/20	Riquewihr	25 rue des remparts	1928	maison	02	306	0,76	115 000	97	1 186	Part à part – maison accolée avec cave et RDC – pas de garage – fenêtres en simple vitrage – centre historique
07/06/21	Riquewihr	4 rue des casernes	1770	maison	02	80	0,65	139 500	97	1 438	Part à SCI – maison accolée avec jardin dans centre historique – cave et garage au sous-sol – pièces au 1er, 2ème étage et combles – fenêtres en double vitrage
22/12/22	Riquewihr	14 Av Jacques Preiss	1840	maison	01	182	1,68	173 000	385	449	Maison inhabitée depuis quelques années, à rénover.
08/06/23	Riquewihr	12 rue de la couronne	1500	maison	01	86	0,72	55 000	136,86	**402**	Part à part – Maison sur deux niveaux à rénover. Centre historique.
									médiane	479	

Étude de marché d'ateliers situés dans différentes communes

Extraits d'acte DATE	COMMUNE	ADRESSE	NATURE du bien	DATE IMMEUBLE	ZONE	SECT	N°	SUPERFICIE TERRAIN	SURFACE en m² SDPHO	PRIX	PRIX au M²	OBSERVATIONS/NATURE DU BIEN
20/09/2016	MUNSTER	10 et 12 rue du docteur heid	club house / atelier		UB	18	110 ; 650	2,43	174	16 000 €	92 €	Ancien club housse assimilable à un atelier ; état médiocre ; RDC pavé avec murs état brut, pas de chauffage ni de sainitaire ; RDC , 1er étage, grenier ; façades état médiocre ; fenêtres cassées
31/07/2015	Muntzenheim	6 rue arrière	atelier menuiserie/ hangar		UA	2	92	4,83	448	85 000 €	190 €	Murs constitués principalement de parpaings / pignons recouverts de plaques de tôles. Toiture en fibro-ciment. Selon le consultant, chauffage au bois / pas de branchement au réseau d'eau. Sol en béton. Fenêtres e simple vitrage.Situation : centre urbain
29/04/2015	GUEMAR	rue des serruriers	atelier	Milieu 19 ème pour ancienne forge	UA	2	58	2,77	86	23 500 €	272 €	Deux immeubles : ancienne forge avec murs en brique et murs en tuile, sol béton , fenêtre simple vitrage, espace stockage étage , façades extérieures en mauvais état ; et bâtiment usage stockage / garage , murs en brique, toiture tôle ondulée, façades mauvais état. Centre urbain.
21/12/2016	Hunawihr	20 B rue du Hofbruennel	atelier		habitat	6	305,317	3,36	176	100 000 €	568 €	Gérant de société à part – atelier maçonné avec toiture en fibro-ciment - servitude de passage – transformé en logement après la vente
										médiane	231 €	

Étude de marché sur des biens vendus avant construction d'immeubles collectifs

DATE extraits d'acte	COMMUNE	ADRESSE	ZONE	SECT	N°	SURFACE en ares	PRIX	SDP	Prix au m² SDP	OBSERVATIONS
18/12/2020	Turckheim	route de colmar	1AUA	54	276	19,65	315 000 €	1459	216 €	Lotisseur à société de construction vente - Terrain en forme de L dans un lotissement le Mercure à l'entrée de Turckheim. PLU 2015 : il faut que 30 % de surface plancher de l'aménagement de la zone soit affecté au logement social. Résidence à construire avec 19 logements.
11/03/2021	Ribeauvillé	1 rue du 3 décembre	UB	25	343,365,36 6,368,370	18,13	326 340 €	1394	234 €	Acquisition par SAS de construction – profondeur de 40 mètres environ – achat pour démolition et construction immeuble mixte (RDC : local commercial ; et 14 logements) . (Nota : appartements revendus 2 708 € le m² HT)
16/03/21	Ribeauvillé	16 route de Guémar		24	666,665, 670,669	17,64	300 000	1269	236 €	Part à SAS – Achat pour démolition et construction immeuble collectif avec 18 logements et un local professionnel. Deux maisons avec annexes. Etat vétuste.
								médiane	234 €	

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

Pour évaluer les biens soumis à expertise, on fera tout d'abord une évaluation tenant compte de leur usage actuel : on prendra donc comme termes de comparaison des cessions portant sur des maisons anciennes et des ateliers.

Le consultant a précisé que les maisons ont vocation à être démolies pour permettre la construction d'immeubles neufs comprenant des commerces, locaux tertiaires et des logements.

A titre de recoupement, une étude de marché portant sur des biens (terrain à bâtir et parcelles surbâties de bâti ancien) achetés par des promoteurs en vue de construire des immeubles d'habitation collectifs est également réalisée. Dans cette étude, il est tenu compte de la surface de plancher (SDP) déclaré dans le permis de construire, ce qui permet de dégager des prix au m² SDP.

1) Étude de marché portant sur des maisons anciennes et des ateliers

L'étude de marché portant sur des maisons anciennes donne une médiane de 479 € le m² SDPHO. Les prix varient de 185 € à 1 438 € le m² SDPHO.

Pour tenir compte de l'état très dégradé des maisons à estimer, on retiendra un terme bas à 402 € arrondi à 400 € le m² SDPHO .

Soit un total de 1 514 m² € X 400 € = 605 600 €

L'étude de marché effectuée sur des ateliers donne une médiane de 231 € le m² SDPHO, montant que l'on retiendra.

Soit un total de 231 € X 57 m² = 13 167 €

Soit un total global de 605 600 + 13 167 € = 618 767 € arrondi **à 620 000 €.**

2) Étude de marché tenant compte des prix au m² SDP, **à titre de recoupement**

L'étude de marché, effectuée sur des biens vendus à des promoteurs pour construire des immeubles collectifs, donne une médiane de 234 € / m² SDP.

Les trois termes de comparaison de l'étude de marché, dont deux sont situés à Ribeauvillé, donnent des valeurs très proches .

On retiendra la valeur médiane à 234 € / m² SDP.

La surface de plancher pour les immeubles à construire, prévue par la commune de Riquewihr sur l'emprise du projet, est de 2 100 m² SDP (dont 1 600 m² de logement).

Soit un total de 2 100 m² SDP X 234 € = 491 400 € arrondi à **500 000 €**.

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR : COMPTE A REBOURS

9.1. Détermination des dépenses

Le coût des travaux de construction est estimé à 1 600 € le m² SDP pour les locaux commerciaux et tertiaires et 1 800 € le m² SDP pour les logements.

Coût des travaux : 3 680 000 €.

Coût de démolition estimé à 71 000 €.

Aux coûts des travaux précédemment définis, il est rajouté forfaitairement les pourcentages de frais suivants:

- Honoraires techniques (ratios habituels 8 à 12%) : il est retenu un taux de 8 % des coûts de construction ;
- Frais de gestion et divers (ratios habituels de 8 à 10%) : il est retenu un taux de 8 % du CA TTC.
- Frais de commercialisation (ratios habituels 1 à 3%) : il est retenu un taux de 1 % du CA TTC;
- Frais financiers (ratios habituels de 2 à 4%) : un taux de 2 % du CA TTC est retenu.
- Marge et aléas (ratios habituel de 6 à 8%) : un taux de 6 % du CA TTC est retenu.

9.2. Détermination des recettes

9.2.1. Méthode d'évaluation

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale 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.

9.2.2. Études de marché

Étude de marché réalisée sur des ventes d'appartement en VEFA à Ribeauvillé :

Extraits d'acte DATE	COMMUNE	ADRESSE	DATE IMMEUBLE	SECT	N°	SUPERFICIE TERRAIN	SURFACE en m²	PRIX	PRIX au M²	OBSERVATIONS/NATURE DU BIEN
20/05/2022	Ribeauvillé	route de Guémar	Vefa	24	671	17,64	64	180 833 €	2 826 €	Promoteur à part – F3 situé au 1er étage – avec cave, balcon de 8 m², garage et parking – Résidence le Clos des Vignerons – prix TTC : 217 000 € - lot 11
03/06/2022	Ribeauvillé	route de Guémar	Vefa	24	671	17,64	66	187 500 €	2 841 €	Promoteur à part – F3 situé au RDC – avec terrasse de 8 m², garage et parking – Résidenc le Clos des Vignerons – prix TTC : 225 000 €
29/04/2022	Ribeauvillé	route de Guémar	Vefa	24	671	17,64	47	141 666 €	3 014 €	Promoteur à part – F3 situé dans les combles– avec cave, balcon de 8 m², garage et parking - Résidence le Clos des Vignerons – prix TTC : 170 000 € - lot 15
17/07/2023	RIBEAUVILLE	1 Impasse de la Ferme	VEFA	24	671	17,64	46	144 167 €	3 134 €	SAS à part – F2 au 1er étage. Lot 14. Avec garag et parking.
25/05/2022	Ribeauvillé	route de Guémar	Vefa	24	671	17,64	65	207 500 €	**3 192 €**	Promoteur à part – F3 situé au 1er étage – avec cave, balcon de 8 m², garage et parking – Résidence le Clos des Vignerons – prix TTC : 249 000 € - lot 12
17/05/2022	Ribeauvillé	route de Guémar	Vefa	24	671	17,64	64	208 333 €	3 255 €	Promoteur à part – F3 situé dans les combles - avec cave, balcon de 8 m², deux garages– Résidence le Clos des Vignerons – prix TTC : 250 000 € - lot 17
								médiane	3 074 €	

On retiendra la valeur la plus haute à 3 255 € le m² Shab afin de tenir compte du contexte inflationniste.

Étude de marché portant sur des locaux commerciaux et professionnels vendus en VEFA à Ribeauvillé

DATE ACTE	COMMUNE	ADRESSE	NATURE	DATE DE CONSTRUCTION	SECTION	PARCELLE	SUPERFICIE TERRAIN	surface en m² SU	PRIX	prix au m² SU	Observations
23/12/21	Ribeauvillé	1 rue du 3 décembre	local commercial/ professionnel	VEFA	25	343,365,366,368,370	18,13	408	734 500 €	**1 800 €**	SAS à SCI – local commercial au RDC – lot 1
22/12/21	Ribeauvillé	1 rue du 3 décembre	local commercial/ professionnel	VEFA	5	343,365,366,368,370	18,13	68	190 000 €	2 794 €	SAS à Part – local pro au 1er étage – cuisine, 2 salles de consultation, une salle d'attente
									moyenne	2 297 €	

On retiendra la valeur moyenne à 2 297 € le m² Shab.

Recettes totales <u>estimées</u> : 5 882 435 €.

9.3. Résultat du CAR

La méthode du compte à rebours conclue à une valeur de **607 900 € arrondi à 608 000 €.**

I. Description du projet de construction

Généralités sur le foncier existant	
Surface du terrain en m²	2 807
Surface du bâti (SHOB) à démolir	1 514
Coût de démolition (moyen) au m² SHOB en € HT	47 €
	0 €

Ratio SdP . SHAB	Logement	Activité	Bureau
SdP / SU ou SHAB	92,00%	95,00%	95,00%

TAUX DE TVA	Normal	Réduit LS
	20,00%	5,50%

par types			
Activités (SdP)	0	*Stationnements en Nbre*	
Bureaux (SdP)	0	garages (Nbre)	0
Logements libres (SdP)	0	Stationnements couverts (Nbre)	0
Logements sociaux (SdP)	0	Stationnements extérieurs (Nbre)	0
	0		0
	0		0

II. Compte à rebours promoteur

Recettes	SU ou SHAB ou Nbre	Prix de vente au m² HT	Prix de vente TTC	TVA (pour mémoire)	HT en €
Activités (SU)	-	0 €	0	0	0
Bureaux (SU)	475	2 297 €	1 309 290	218 215	1 091 075
Logement libre (SHAB)	1 472	3 255 €	5 749 632	958 272	4 791 360
Logement social (SHAB)	-	0 €	0	0	0
0	-	0 €	0	0	0
0	-	0 €	0	0	0
0	-	0 €	0	0	0
0	-	0 €	0	0	0
Garages en box individuel (Nbre)	-	0 €	0	0	0
Stationnements en sous-sol (Nbre)	-	0 €	0	0	0
Stationnements en Surface (Nbre)	-	0 €	0	0	0
total recettes			7 058 922	1 176 487 €	***5 882 435 €***

Dépenses	SdP ou Nbre	coût au m² SU ou SHAB ou unitaire HT	TTC en €	TVA (pour mémoire)	HT en €		
coût de préparation du terrain (A)							
Démolition (SHOB)		47 €	85 200 €	14 200 €	71 000		
0			0 €	0 €	0		
Total A			*85 200 €*	*14 200 €*	*71 000 €*		
coût de construction (B)							
Activités (Sdp)	0	0 €	0	0	0		
Bureaux (Sdp)	500	1 600 €	960 000	160 000	800 000		
Logement libre (Sdp)	1 600	1 800 €	3 456 000	576 000	2 880 000		
Logement social (Sdp)	0	0 €	0	0	0		
0	0	0 €	0	0	0		
0	0	0 €	0	0	0		
0	0	0 €	0	0	0		
0	0	0 €	0	0	0		
Garages en box individuel (Nombre)	0	0 €	0	0	0		
Stationnements en sous-sol (Nombre)	0	0 €	0	0	0		
Stationnements en Surface (Nombre)	0	0 €	0	0	0		
Total B			*4 416 000 €*	*736 000 €*	*3 680 000 €*	1 752 €	/ m² SDP
Honoraires, taxes et frais annexes						1 890 €	/ m² SU + Sh
		Retenu					
Honoraires techniques		8%	360 000	60 000	300 000 €		
Frais de gestion et divers		8%	684 000	114 000	570 000 €		
			0		0 €		
Frais de commercialisation		1%	96 000	16 000	80 000 €		
Frais financiers		2%	180 000	30 000	150 000 €		
Total C			*1 320 000 €*	*220 000 €*	*1 100 000 €*		
total dépenses (A+B+C)			5 821 200 €	970 200 €	***4 851 000 €***		
Pour information, TVA résiduelle (= TVA collectée - TVA déductible). *Si négatif = crédit de TVA*				206 287			
Marge et aléas		6%			423 535 €		
Charge foncière admissible					**607 900 €**	**10%**	des recettes

	Terrain nu	En l'état
Valeur maximale du foncier	678 900 €	607 900 €
Soit €/m² terrain	242 €	217 €
ratio charge foncière/prix de vente ht	11,54%	10,33%
charge foncière au m² SdP	323 €	289 €

Cette feuille n'est qu'une aide à la décision. Chaque cellule en jaune peut être modifiée en fonction du dossier étudié, du marché local et des échanges avec le consultant et les partenaires.

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

Valeur du bien selon la méthode comparative : ***620 000 €***

Valeur du bien selon la méthode du compte à rebours : ***608 000 €***

On retiendra une valeur arrondie à **600 000 €.**

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 **600 000 €**

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 15 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à **500 000 €.**

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.

11 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 18 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.

12 - 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 le Directeur et par délégation, la
responsable de la Division Missions Domaniales

Anne-Fleur FIEGEL
Inspectrice Principale 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.