



rapport d'expertise en évaluation immobilière

réalisé à la demande de

SELARL BERTHELOT & Associés
Me Bérénice DUBOC
Mandataire judiciaire
3, rue du Cygne
55002 BAR-LE-DUC

portant sur

la définition de la valeur vénale et la
valeur locative d'un bâtiment
industriel, un terrain à usage de
dépôt et une maison

sis

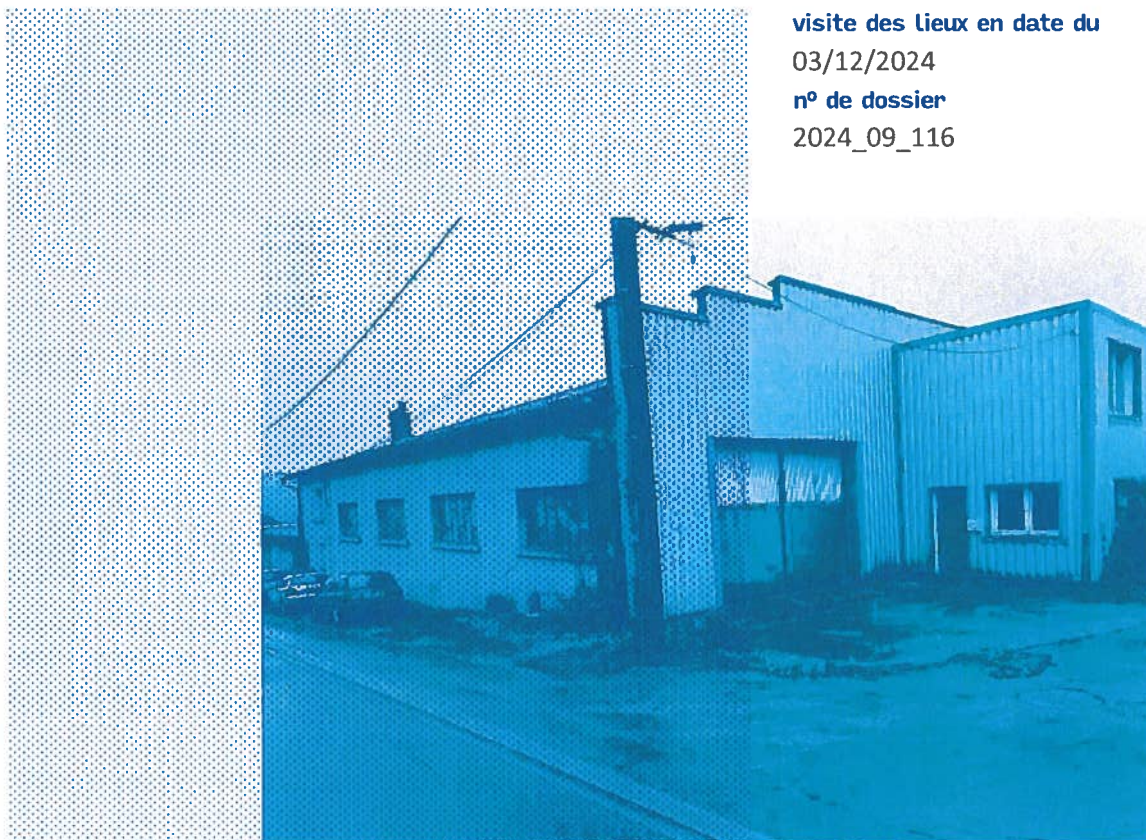
84 rue FOCH – 54720 LEXY,
BEUVEILLE (54620),
VILLETTE (78930)

visite des lieux en date du

03/12/2024

n° de dossier

2024_09_116



expertises foncières
et immobilières

bf.expertise@gmail.com
04 50 62 20 51 / 06 19 09 60 86

10 rue Moussy – Cran-Gevrier
74960 Annecy



COMPAGNIE
DES EXPERTS
JUDICIAIRES
CHAMBERY



Sommaire

1– demandeur.....	4
2– objet de la mission	4
3– remarques préliminaires	4
4– éléments d’appréciation	4
5– site industriel – SNC COLLE FRERES ➤ article 1	5
5.1– situation géographique du bien à évaluer	5
5.2– terrain	6
5.3– urbanisme	8
5.4– constructions	10
5.4.1– ateliers	10
5.4.2– bureaux/ateliers	12
5.5– remarques générales	13
5.6– évaluation	13
5.6.1– considérations générales	13
5.6.2– références	14
5.6.3– calcul par la surface utile – terrain intégré	14
5.6.4– calcul par la méthode analytique	15
5.6.5– calcul par capitalisation du revenu locatif	16
5.6.6– calcul de la valeur vénale	16
6– plate-forme de dépôt – SNC COLLE FRERES ➤ article 2	17
6.1– situation géographique du bien à évaluer	17
6.2– terrain	18
6.3– urbanisme	19
6.4– description	21
6.5– remarques générales	21
6.6– évaluation	21
6.6.1– considérations générales	21
6.6.2– références	22
6.6.3– calcul par la surface utile	23
7– autres parcelles – LEXY ➤ article 3	24



7.1– terrain	24
7.2– évaluation	25
7.2.1– considérations générales.....	25
7.2.2– calcul	25
8– parcelle X 174 – BEUVEILLE (54620) ➤ article 4.....	26
8.1– situation géographique du bien à évaluer.....	26
8.2– terrain	27
8.3– urbanisme	28
8.4– évaluation	29
8.4.1– considérations générales.....	29
8.4.2– calcul	29
9– maison d’habitation – VILLETTE (78930) ➤ article 5	30
9.1– terrain	30
9.2– urbanisme	31
9.3– construction.....	32
9.4– remarques générales	32
9.5– évaluation	33
9.5.1– considérations générales.....	33
9.5.2– références.....	33
9.5.3– calcul par la surface habitable(terrain inclus)	34
10– conclusion.....	35
Liste des pièces annexes	37
▪ Plans cadastraux	37
▪ Orthophotoplans	37
▪ PLU de LEXY, VILLETTE	37
▪ Plan de zonage	37
▪ Règlement	37
▪ Photographies	37





1—demandeur

SELARL BERTHELOT & Associés
Me Bérénice DUBOC
Mandataire judiciaire
3, rue du Cygne
55002 BAR-LE-DUC

2—objet de la mission

Par une ordonnance du 06 juin 2024, le Juge-Commissaire de la procédure ouverte à l'encontre de la SNC COLLE FRERES a demandé **l'évaluation du patrimoine immobilier dépendant de la liquidation judiciaire, à savoir :**

- **Un immeuble industriel et un terrain situés sur la commune de LEXY (54720) – 84, rue Foch ;**
- **Un terrain cadastré X 174 sur la commune de BEUVEILLE (54620)**
- **Une maison d'habitation cadastrée AB 88 sur la commune de VILLETTE (78930)**

3—remarques préliminaires

L'évaluation des biens sera réalisée en fonction des particularités de chaque bien.

- d'un point de vue général : la situation géographique, l'emplacement et les données du marché immobilier local
- pour les biens bâtis : leurs caractéristiques techniques, taille, agencement et vétusté
- pour les biens non bâtis : leur nature, topographie, accès, regroupement et constructibilité potentielle

Les évaluations sont réalisées à l'euro approchant

4—éléments d'appréciation

Pour accomplir la présente mission, il a été effectué les démarches suivantes :

- visite des sites de LEXY et BEUVEILLE le 3 décembre 2024, en présence de M. Marc COLLE – fils de M. Jean-Marie COLLE – gérant de la SNC COLLE FRERES ;
- recherches cadastrales et PLU de la commune ;
- analyse du marché local.

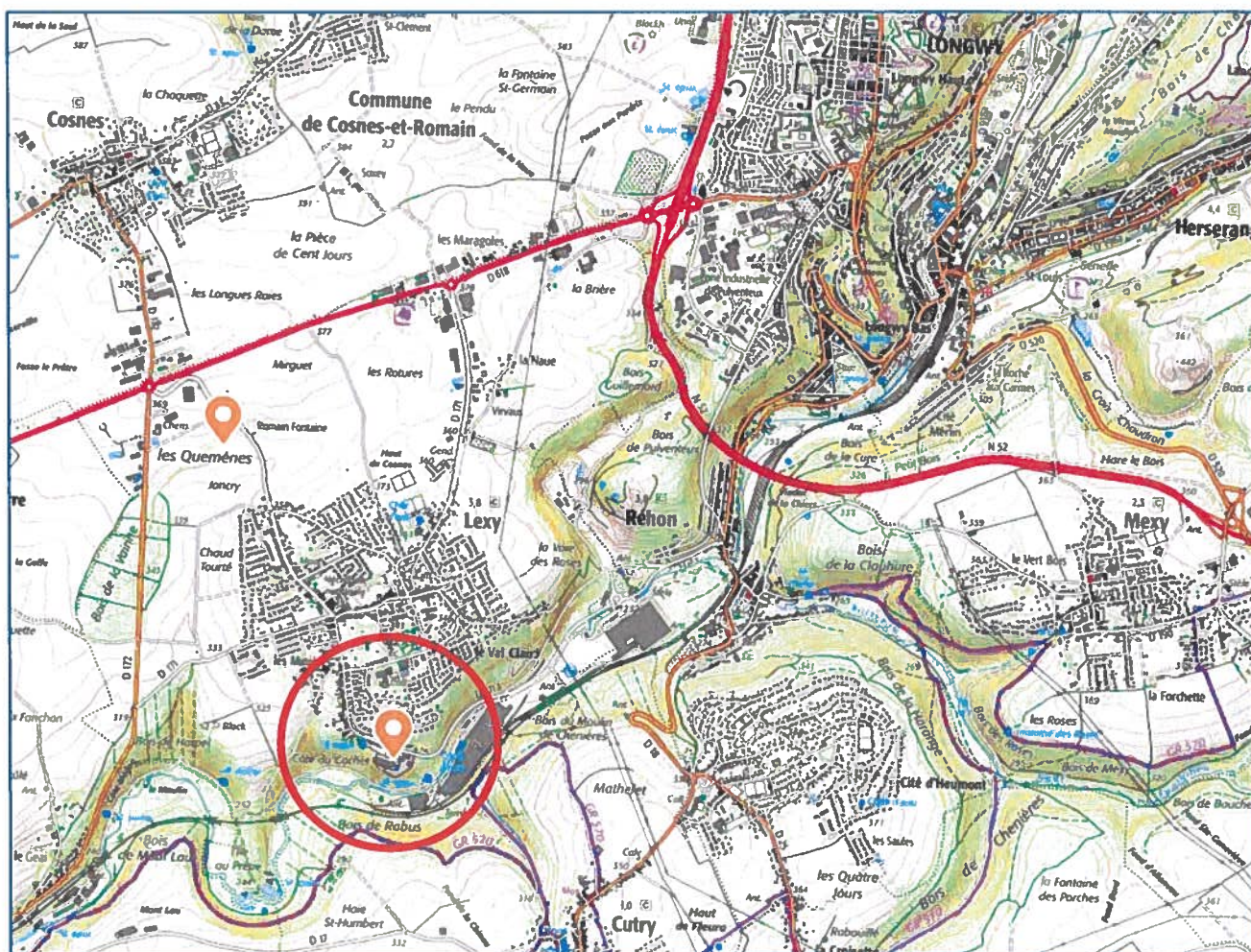




5– site industriel – SNC COLLE FRERES

➤ article 1

5.1–situation géographique du bien à évaluer



Source : Géoportail

Localisation

La commune de LEXY est située dans le département de la Meurthe-et-Moselle, à 6 km de LONGWY, à 10km de la frontière luxembourgeoise et 40 km de Luxembourg.

LEXY compte 3 900 habitants environ et fait partie de GRAND LONGWY Agglomération.

Accès

Depuis LONGWY, l'accès principal à LEXY se fait depuis la RN 52 puis la RD n°171 et 171a.

Les propriétés de la SNC COLLE FRERES se trouvent, pour le site industriel, 84, rue Foch au Sud du centre-bourg de LEXY.

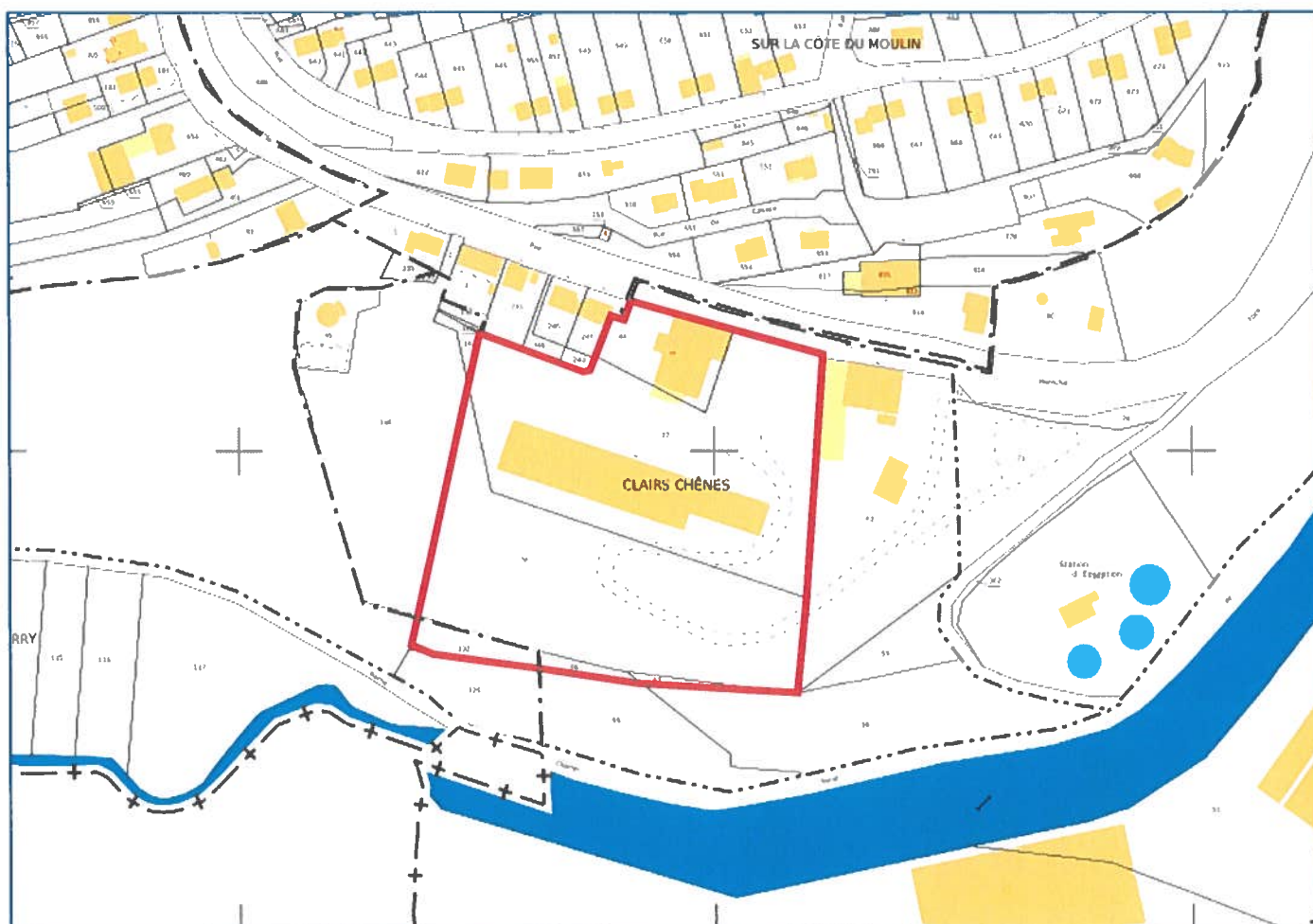




5.2– terrain

Les parcelles, portant les constructions et leur terrain d'assiette, sont cadastrées de la manière suivante :

parcelles	ZC 44	Clairs Chênes	1 580 m ²	Sol
	ZC 66	Clairs Chênes	240 m ²	Sol
	ZC 67	Clairs Chênes	140 m ²	Sol
	ZC 76	Clairs Chênes	8 780 m ²	Sol
	ZC 77	Clairs Chênes	10 620 m ²	Sol
	ZC 132	Côtes du Cochet	620 m ²	Sol
	TOTAL		21 980 m ²	



Adresse postale : 84, rue Foch – 54720 LEXY





Le tènement est situé au Sud de la commune de LEXY, en bordure du plateau surplombant la vallée de « la Chiers ».

La desserte du site se fait, côté Nord, directement depuis la rue Foch – voie communale.

Le terrain d'assiette, plat, est de forme rectangulaire avec une encoche à l'angle Nord-Ouest, d'une largeur moyenne de 150 m et d'une longueur de 155 m environ.

Le bien se trouve en limite des zones d'urbanisation de logements (maisons individuelles et petits collectifs) du centre-bourg. Il est mitoyen, à l'Ouest avec des maisons individuelles anciennes, à l'Est avec une autre entreprise, au Nord avec la voie communale, et enfin au Sud avec un coteau en nature de bois/taillis descendant vers la rivière.

Le bâtiment occupe la partie centrale du tènement dégageant ainsi, au Sud et au Nord des zones de stationnement, des aires de manœuvre, postes à carburant et dépôts – surface enrobée ou empierrée selon les zones.

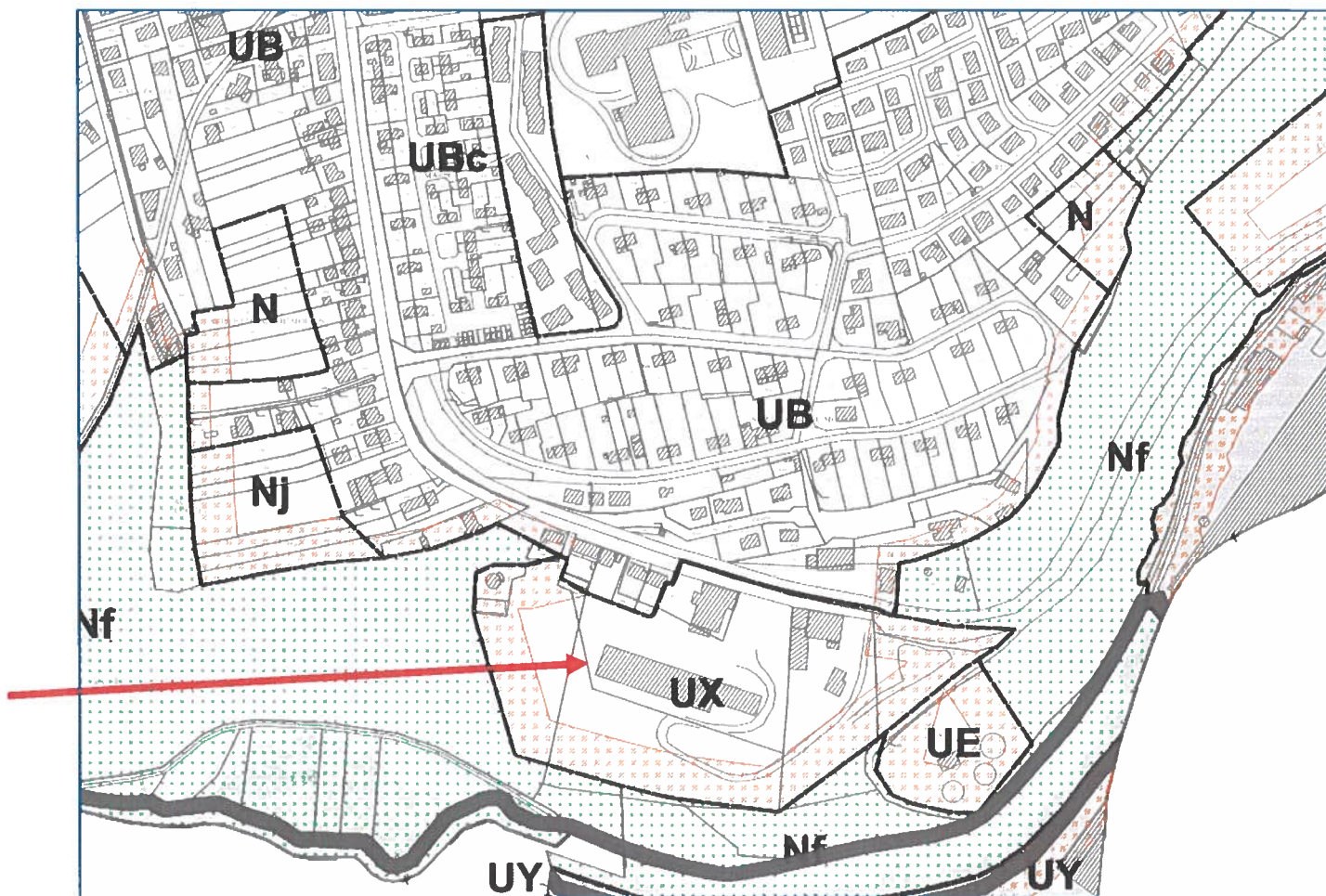
Le terrain d'assiette est en grande partie issu de remblaiement d'une ancienne décharge. La stabilité de la plate-forme a été confortée après des glissements de terrain qui ont engendré des désordres structurels dans une partie du bâtiment.





5.3–urbanisme

Sur la commune de LEXY, le document d'urbanisme, en vigueur au jour de l'expertise, est un Plan Local d'Urbanisme dont la dernière modification a été approuvée le 29/06/2023.



La propriété est située dans la zone UX – zone urbaine dédiée aux activités économiques, tertiaires et commerciales mais pas aux industries lourdes.



Dans cette zone, les principales règles d'urbanisme sont les suivantes :

Zone UX	
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	recul minimum de 5 ml de l'alignement des voies publiques
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	recul minimum de 5 ml
Hauteur maximale	Hauteur maximale de 10 ml.
Coefficient d'Emprise au Sol	Non réglementé
Stationnement	3 places par logement 5 places par tranche de 25 m ² de surface de plancher entamée et au-delà, +3 places supplémentaires par tranche de 50m ² de surface de plancher entamée pour les activités commerciales, de services et de bureaux

Une bande d'inconstructibilité sur le côté Sud du tènement et une partie des bords Est et Ouest est utilisée comme « zone tampon » avec les espaces boisés plus au Sud/à l'aval du site.



5.4– constructions

Description

Type de bien :	Bâtiment artisanal/industriel avec bureaux
Date de construction :	1 ^{er} bâtiment construit avant 1950 (bureaux/ateliers) Extension et construction en 1970 et 1975/1980
Emprise au sol :	3 388 m ² (2 530 m ² et 858 m ²)
Surface utile :	3 150 m ² dont 2 264 m ² d'ateliers
Niveaux :	Ateliers de plain-pied Bureaux en R+1 partiel
Orientation :	Atelier édifié dans un axe Est/Ouest - ouvertures principales sur le côté Nord Bureaux construits dans un axe Nord/Sud – ouvertures principales à l'Ouest et au Sud
Abords :	Cour partiellement enrobée, zone de dépôts/Stockage, stationnements des véhicules Plusieurs postes de carburant (5 cuves de 10 000 litres à 25 000 litres)

5.4.1–ateliers

Gros œuvre

Structure :	Sol en dalle béton / structure de type portique métallique Murs de base en béton (plots béton ou banché) et bardage métallique
Toiture / couverture :	charpente métallique / toiture 2 pans par travée avec couverture bacs acier
Huisseries :	/
Chauffage :	/
Isolation :	/
Réseaux :	Eau, électricité
Assainissement :	/





Distribution

<i>Local nettoyage :</i>	Sol en béton / murs en plots et bardage métallique Porte coulissante pignon Ouest Surface : 53 m ²
<i>Stockage adjuvants :</i>	Sol et murs en béton Surface : 11 m ²
<i>Atelier n°1 :</i>	Sol et murs en béton Pont roulant Porte métallique 2 battants sur rail Coin bureau Surface : 530 m ²
<i>Atelier n°2 :</i>	Sol et murs en béton Porte métallique coulissante sur rail 2 fosses de vidange/mécanique Surface : 235 m ²
<i>Local technique :</i>	Sol et murs en béton Surface : 4 m ²
<i>Atelier n°3.1 :</i>	Sol et murs en béton 3 portes métalliques en façade Hauteur sous faitage : 7.20 m Surface : 514 m ²
<i>Atelier n°3.2 :</i>	Sol et murs en béton Pont roulant Demi-niveau inférieur Hauteur sous faitage : 9 m Surface : 587 m ²
<i>Atelier n°3.3 :</i>	Sol et murs en béton Porte métallique en pignon Est Demi niveau partiel Surface : 330 m ²

Remarques générales

Bâtiment à usage d'ateliers, de conception simple et fonctionnel mais dans un état de vétusté avancé – mauvais entretien.

La partie de l'atelier n°3.3 a subi un désordre structurel lié aux mouvements de terrains des remblais de la partie Sud du terrain.

Couverture en plaques de fibrociment amianté





5.4.2–bureaux/ateliers

Gros œuvre

Structure :	Sol et murs en béton Niveau intermédiaire sur dalle
Toiture / couverture :	charpente métallique / toiture en plaques de fibrociment amianté
Huisseries :	PVC – double vitrage / stores
Chauffage :	Convecteurs électriques dans les bureaux
Isolation :	/
Réseaux :	Eau, électricité, télécom
Assainissement :	Collectif

Distribution

pièces	m ²	coef. pond.	m ² pondérés	sols	murs	observations
Rez-de-chaussée						
bureau n°1	30,90 m ²	1,00	30,90 m ²	carrelage	peinture/lambris	
vestiaires	16,00 m ²	1,00	16,00 m ²	carrelage	peinture	wc/douche/lavabos
bureau n°2	30,00 m ²	1,00	30,00 m ²	sol PVC	toile de verre peinte	faux-plafond en dalle
atelier n°1	181,10 m ²	0,60	108,66 m ²	béton	béton	
atelier n°2	94,50 m ²	0,60	56,70 m ²	béton	béton	en demi-niveau inférieur
cave	27,90 m ²	0,20	5,58 m ²	béton	béton	accès extérieur
atelier n°3	240,00 m ²	0,60	144,00 m ²	béton	béton	porte métallique 2 battants
magasin	82,10 m ²	0,60	49,26 m ²	béton	béton	
vestiaires	18,00 m ²	1,00	18,00 m ²	carrelage	faïence/peinture	douche/wc/lavabo
réfectoire	20,00 m ²	1,00	20,00 m ²	carrelage	faïence/peinture	
garage/box	54,10 m ²	0,30	16,23 m ²	béton	béton	
total rez-de-chaussée	794,60 m²		495,33 m²			
1^{er} étage						
bureau	31,20 m ²	1,00	31,20 m ²	carrelage	peinture	accès par escalier extérieur
appartement	60,00 m ²	1,00	60,00 m ²			non visité
total 1^{er} étage	91,20 m²		91,20 m²			
total surface utile pondérée			586,53 m²			

Remarques générales

Construction mixte (accueil/bureaux/ateliers) à l'entrée du site, dans un mauvais état d'entretien, inutilisée de longue date.





5.5–remarques générales

Site industriel composé d'un bâtiment à usage d'ateliers de très grande taille, et une construction mixte à usage de bureaux/ateliers, sur un tènement foncier de près de 22 000 m², situé au Sud du centre-bourg de LEXY.

Éléments favorables

- Un bâtiment mixte : atelier/administratif sur la rue qui pourrait être détaché du tènement global ;
- Un bâtiment à usage d'ateliers de grande surface ;
- Le site est raccordé au site de COLLE TP, à l'Est, par un chemin empierré, à l'angle Sud-Est du tènement

Éléments défavorables

- Une vétusté avancée des constructions – mauvais état général ;
- Une problématique de plaques de fibrociments amiantées en couverture ;
- 5 cuves enterrées de conception ancienne : simple peau, avec un risque probable de pollution des sols ;
- Stabilité de la zone Sud du terrain d'assiette à surveiller / historique de glissement de terrain ;
- Environ 6 500 m² de terrain en forte pente, dans le talus du remblais.

5.6–évaluation

5.6.1–considérations générales

La valeur de ce type de bien est conditionnée par :

- sa situation : dans une petite commune à proximité de sites industriels importants ;
- son emplacement : en limite du centre-bourg et à proximité d'une zone d'habitats individuels et collectifs ;
- la situation locative : bien occupé à titre gratuit par la société COLLE TP
- l'état des constructions : mauvais état général – problématique « amiante » en couverture – risque de pollution de plusieurs cuves enterrées d'hydrocarbures.

Compte-tenu de ses caractéristiques, ce type de bien se situe sur le marché des bâtiments artisanaux/industriels.





5.6.2-références

Les ventes de bâtiments artisanaux/industriels, sur la commune de LEXY, et dans un périmètre proche, pour des biens présentant des caractéristiques approchantes, font apparaître les références suivantes :

date	lieu	surface terrain	surface bâtie	prix	valeur €/m ²
17/06/2024	43, rue nationale MEXY	1 497 m ²	720 m ²	50 000 €	69 €/m ²
Bâtiment / concessionnaire/garage automobile					
28/03/2024	2, rue de l'Europe LONGWY	3 569 m ²	1 721 m ²	800 000 €	465 €/m ²
Bâtiment commercial					
31/01/2024	2, rue du Pulventeux LONGWY	7 477 m ²	942 m ²	375 000 €	398 €/m ²
Ancien bâtiment désaffecté					
02/02/2023	9082, rue du Pulventeux LONGWY	10 995 m ²	5 466 m ²	876 000 €	160 €/m ²
Bâtiment avec locaux commerciaux					
17/05/2021	30, rte de Saint Charles MEXY	19 614 m ²	3 290 m ²	815 100 €	248 €/m ²
Bâtiment industriel					
19/03/2020	ZAC du Petit Breuil LONGLAVILLE	6 143 m ²	968 m ²	444 600 €	459 €/m ²
Ancienne hall industrielle					

5.6.3-calcul par la surface utile – terrain intégré

Valeurs

Compte tenu de la taille du terrain d'assiette, des caractéristiques du bâtiment, de sa vétusté, il sera appliqué les valeurs suivantes :

- Construction mixte
- Construction mixte –
- Ateliers :





Abattement

Un abattement de 50% sera appliqué à la valeur finale en raison de la présence d'amiante en toiture, de citernes d'hydrocarbures enterrées à inerte, et de la instabilité du remblaiement de la partie Sud du site.

Calcul

Bureaux	206 m ² x	=	
Ateliers	680 m ² x	=	
Ateliers	2 264 m ² x	=	
		=	
Abattement (-50%)		=	
TOTAL		=	

5.6.4—calcul par la méthode analytique

Cette méthode consiste à évaluer les différentes composantes de la propriété (terrain + constructions + aménagements extérieurs).

Assiette foncière

Une valeur de base du terrain d'assiette (15 480 m²) sera retenue à _____ à laquelle sera appliqué un abattement de 22 % pour tenir compte de l'encombrement par les constructions.
Le surplus en nature de talus boisé (6 500 m²) : 0,20 €/m²

Constructions et aménagements

Ateliers/Bureaux : 95 €/m² de Surface Utile Pondérée,

Abattement

Un abattement de 50% sera appliqué à la valeur finale en raison de la présence d'amiante en toiture, de citernes d'hydrocarbures enterrées à inerte, et de la instabilité du remblaiement de la partie Sud du site.

Calcul

Terrain d'assiette	(15 480 m ² x	=	
Surplus		=	
Ateliers/Bureaux	2 850 m	=	
Plus-value pour aménagements extérieurs et abords		=	/ euros
		=	
Abattement (-50%)		=	
TOTAL		=	





5.6.5–calcul par capitalisation du revenu locatif

Cette méthode a pour objet de déterminer la valeur d'un bien en capitalisant le revenu net (locations après déduction des charges).

La valeur locative moyenne des locaux professionnels pour des locaux de transformation, de manutention ou maintenance sur ce secteur s'élève à $\text{€}/\text{m}^2/\text{an}$.

En raison de la vétusté des installations (amiante, pollution), un abattement de 50% sera appliqué, soit une valeur locative retenue de $\text{€}/\text{m}^2/\text{an}$.

Loyer potentiel : $2\,850 \text{ m}^2$ de Surface Utile Pondérée $\times$ $\text{€}/\text{m}^2/\text{a}$

Le taux de capitalisation sera calculé comme suit :

Taux/prime	%
Taux de base (sans risque) : OAT 10 ans	3,00 %
Primes de risque :	
- Emplacement : localisation - (0,5% à 3%)	2,50 %
- Immeuble : type, vétusté, entretien - (0,5% à 2%)	2,00 %
- Risque locatif – volume demande, type de preneur (0,5% à 4%)	3,75 %
- Intensité de gestion – recherche preneur, charges (0,5% à 4%)	3,50 %
Taux retenu	14,75 %

Calcul

Revenu locatif brut annuel	=	
Déduction pour frais et charges de gestion (10 %)	=	
Revenu locatif net capitalisable	=	
Taux de rendement net retenu : 14,75 %	=	
Valeur nette de droits et frais de mutation : (356 488 € / 1,07)	=	
TOTAL	=	

5.6.6–calcul de la valeur vénale

Calcul

$$(313\,500 \text{ €} + 317\,141 \text{ €} + 333\,166 \text{ €}) / 3 = 321\,269 \text{ euros}$$
$$\text{Arrondi à} = \underline{\underline{320\,000 \text{ euros}}}$$

Valeur estimée	=	320 000 euros
-----------------------	---	----------------------

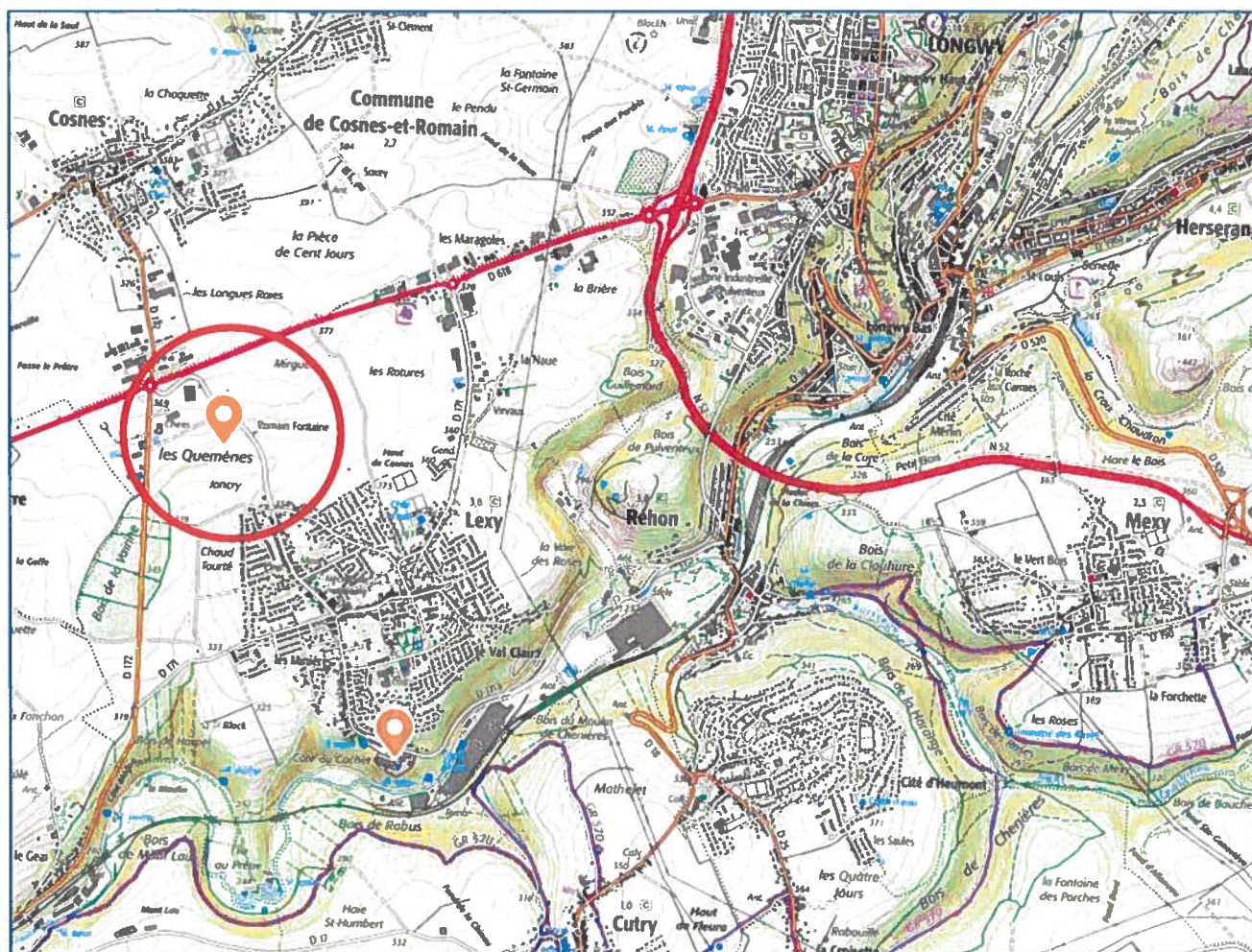




6–plate–forme de dépôt – SNC COLLE FRERES

➤ article 2

6.1–situation géographique du bien à évaluer



Source : Géoportail

Localisation

La commune de LEXY est située dans le département de la Meurthe-et-Moselle, à 6 km de LONGWY, à 10km de la frontière luxembourgeoise et 40 km de Luxembourg.

LEXY compte 3 900 habitants environ et fait partie de GRAND LONGWY Agglomération.

Accès

Depuis LONGWY, l'accès principal à LEXY se fait depuis la RN 52 puis la RD n°171 et 171a.

La propriété de la SNC COLLE FRERES se trouve, à la sortie Nord de la commune, en bordure de la rue des Quemènes.

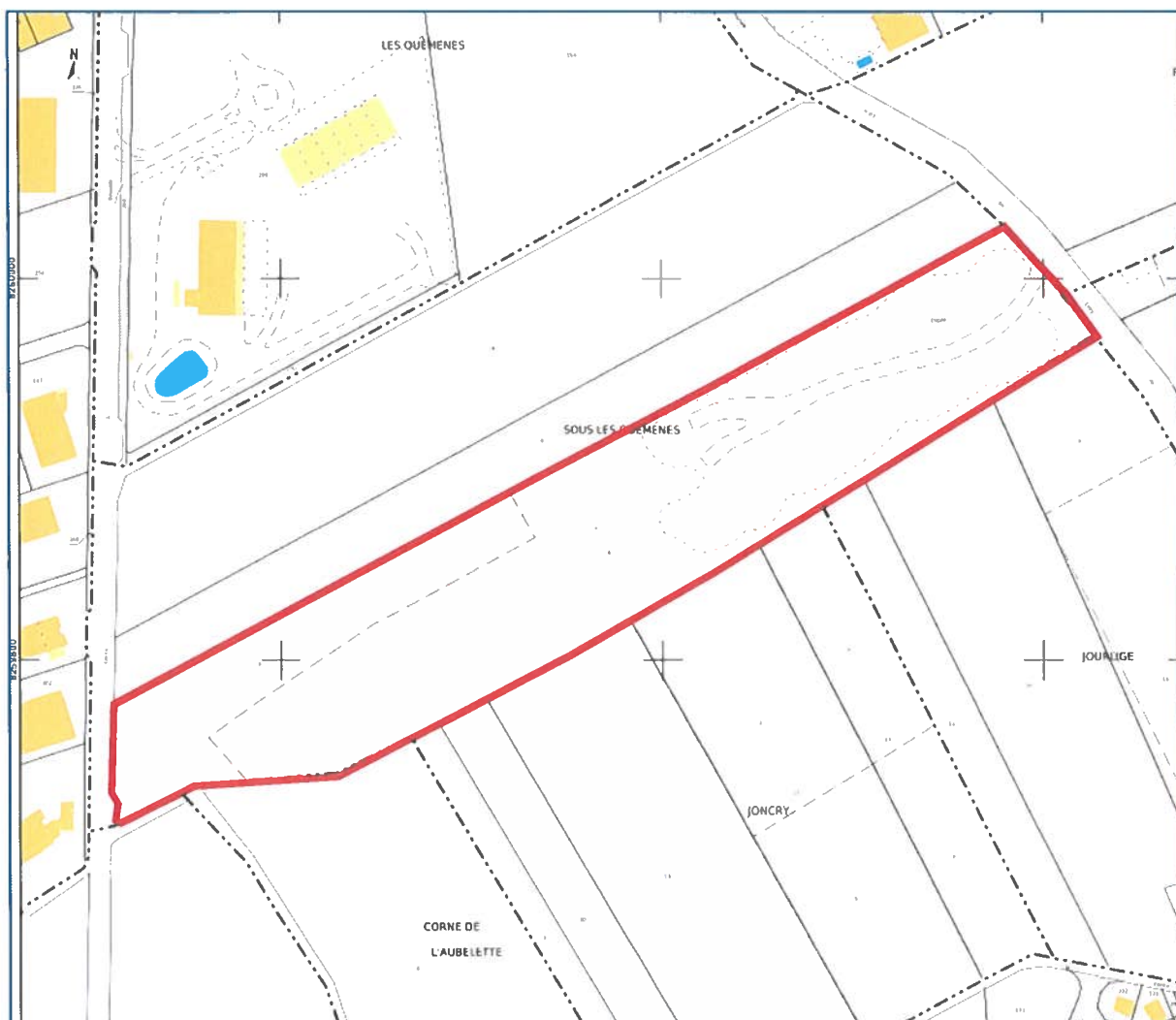




6.2– terrain

La parcelle, portant la plate-forme de dépôt, est cadastrée de la manière suivante :

parcelle	ZA 7	Sous les Quémènes	44 650 m ²	Pré
TOTAL			44 650 m ²	



Adresse postale : rue des Quemenes - 54720 LEXY

Le tènement est situé au Nord de la commune de LEXY, en direction de la commune de COSNES-ET-ROMAIN, en bordure de la rue des Quemenes, dans un secteur agricole.

La desserte du site se fait, côté Nord-Est, directement depuis la voie publique, par un chemin gravillonné et une barrière fermée.





Le terrain d'assiette, plat, est de forme rectangulaire, d'une largeur moyenne de 90 ml et d'une longueur de 550 ml environ.

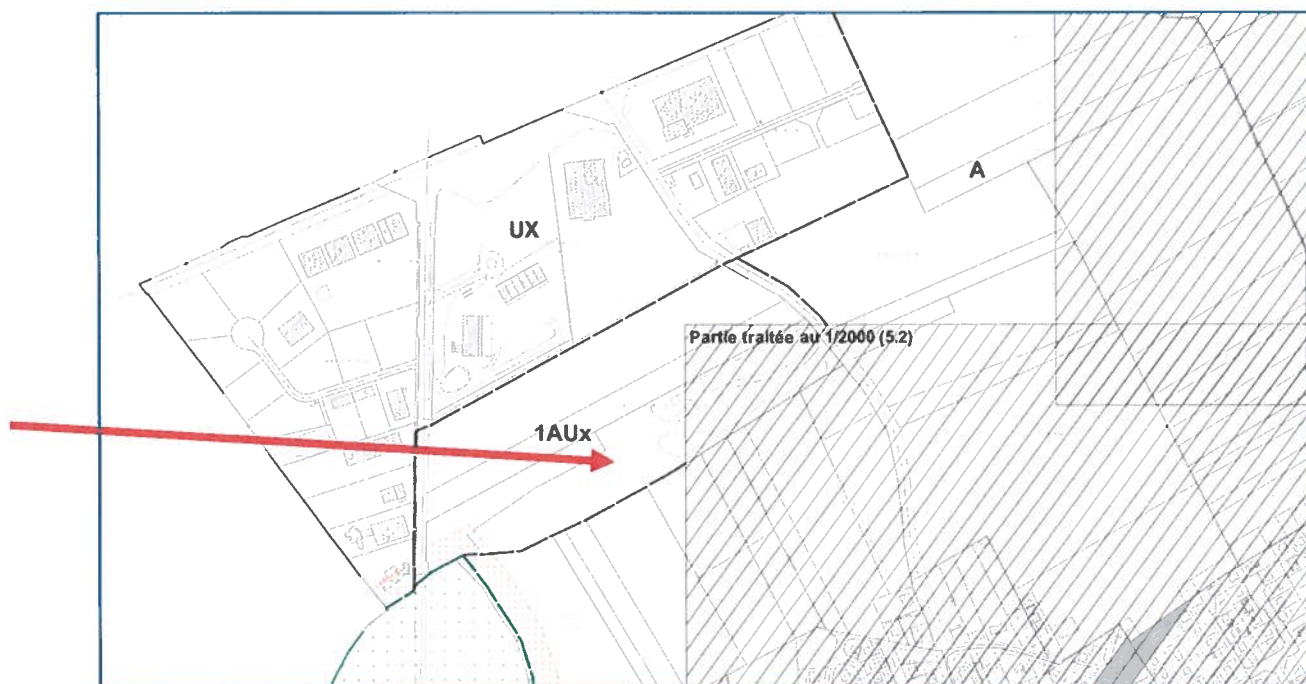
Il est mitoyen, à l'Ouest avec la RD n°172, à l'Est avec la rue des Quemenes, enfin sur les côtés Nord et Sud avec des terrains agricoles.

Le terrain est occupé, dans sa partie Est, sur une surface d'environ 22 000 m², par une zone de dépôts de matériaux (bois, graviers et sables, concassés, fraisâts (enrobés rabotés), terre végétale). Le solde de la surface, dans la partie Ouest est en nature de prairies avec des franges boisées.

Il est traversé dans une grande partie de sa longueur par une ligne électrique.

6.3–urbanisme

Sur la commune de LEXY, le document d'urbanisme, en vigueur au jour de l'expertise, est un Plan Local d'Urbanisme dont la dernière modification a été approuvée le 29/06/2023.



La propriété est située dans la zone 1Aux – zone d'urbanisation future non équipée, destinée essentiellement aux activités économiques tertiaires et commerciales, mais pas aux industries lourdes.

Dans cette zone, les principales règles d'urbanisme sont les suivantes :





Zone 1AUx	
Sont interdits	Les carrières, les habitations légères, les terrains de camping, les stockages et dépôts de toutes natures en dehors des bâtiments clos spécialement aménagés à cet effet .../....
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	recul minimum de 5 ml à l'alignement des voies publiques ; 10 ml de l'alignement de la RD n°618
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	recul minimum de 5 ml
Hauteur maximale	Hauteur maximale de 10 ml
Coefficient d'Emprise au Sol	Non réglementé
Coefficient de biotope et de pleine terre	15% de l'unité foncière
Stationnement	Pour les bâtiments à caractère industriel, artisanal ou commercial : des surfaces pour l'évolution, le chargement et le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de services, le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs

Une OAP – Orientation d'Aménagement et de Programmation couvre une surface de 9,9 hectares, incluant la parcelle de la SNC COLLE FRERES.

La parcelle est repérée comme une Installation Classée pour La Protection de l'Environnement soumise au régime d'Autorisation. Cette inscription concerne l'activité de la SARL I. METAL, pour une destination de commerce de Gros de minerais et métaux.

Elle supporte :

- une servitude d'utilité publique I1/I3 : canalisation de transport de matière dangereuse/canalisation de transport de gaz, d'hydrocarbures et de produits chimiques.
- une servitude d'utilité publique AS1 : périmètre de protection des eaux potables et minérales – périmètre éloigné et éloigné renforcé.
- Un corridor écologique est repéré, au PLU, sur la frange Sud de la parcelle ;





6.4–description

Type de bien :	Plate-forme de dépôt
Emprise au sol :	Zone dépôt : 22 000 m ² environ Prés et franges bois/taillis : 22 650 m ²
Abords :	Voies publiques et terrains agricoles

6.5–remarques générales

Site de dépôt de déblais/tout venant et matériaux situé dans un secteur agricole au Nord du centre-bourg de LEXY.

Éléments favorables

- Une situation géographique favorable à l'extérieur des zones urbanisées ;
- Un zonage au PLU qui programme à moyen terme un aménagement global du secteur : 9,90 hectares de l'OAP ;

Éléments défavorables

- Des contraintes urbanistiques importantes : OAP, servitudes d'utilité publique, règlement ... qui obligent à réfléchir l'aménagement de la parcelle uniquement dans un plan d'ensemble ... maîtrise d'ouvrage publique ?
- Survol par une ligne électrique.

6.6–évaluation

6.6.1–considérations générales

La valeur de ce type de bien est conditionnée par :

- sa situation : en périphérie du centre-bourg de LEXY, dans un secteur agricole ;
- son emplacement : dans une zone future d'aménagement non équipée du PLU en vigueur ;
- la situation locative : bien occupé par la société COLLE TP ;
- l'état des aménagements : sommaire

Compte-tenu de ses caractéristiques, ce type de bien se situe sur le marché des terrains économiques à usage de dépôt.





6.6.2-références

Les ventes de terrains en zone future d'aménagement à destination économique ou par extension en zones économiques, sur la commune de LEXY, et dans un périmètre proche, pour des biens présentant des caractéristiques approchantes, font apparaître les références suivantes :

date	lieu	surface terrain	prix	valeur €/m ²
19/04/2024	Pontigny UGNY	6 189 m ²	148 536 €	24,00 €/m ²
<i>Tènement à aménager pour une destination « habitat » Zone 1AU</i>				
25/03/2024	Les Petites Quemenes LEXY	10 760 m ²	85 000 €	8,00 €/m ²
<i>Tènement en cours d'aménagement, en zone d'activités Zone UX</i>				
12/12/2023	Sur les Quemenes LEXY	5 406 m ²	156 882 €	29,00 €/m ²
<i>Tènement viabilisé en zone d'activités Zone UX</i>				
11/08/2023	Sur les Quemenes LEXY	6 996 m ²	203 024 €	29,00 €/m ²
<i>Tènement viabilisé en zone d'activités Zone UX</i>				
14/03/2023	Les Petites Quemenes LEXY	10 000 m ²	345 682 €	34,60 €/m ²
<i>Tènement viabilisé en zone d'activités Zone UX</i>				
23/12/2021	Sur les Quemenes LEXY	5 007 m ²	145 303 €	29,00 €/m ²
<i>Tènement viabilisé en zone d'activités Zone UX</i>				
18/01/2021	Rue du Lavoir LONGWY	11 614 m ²	116 886 €	10,00 €/m ²
<i>Tènement en nature de pré/friche – à aménager Zone 1AU</i>				





6.6.3–calcul par la surface utile

Valeurs

Compte tenu de la taille du terrain, de ses caractéristiques, des contraintes urbanistiques existantes, des références citées, il sera retenu la valeur de

Calcul

Tènement	44 650 m ² x	=	
TOTAL		=	
Arrondi à		=	

Valeur estimée de la parcelle ZA 7	=
------------------------------------	---





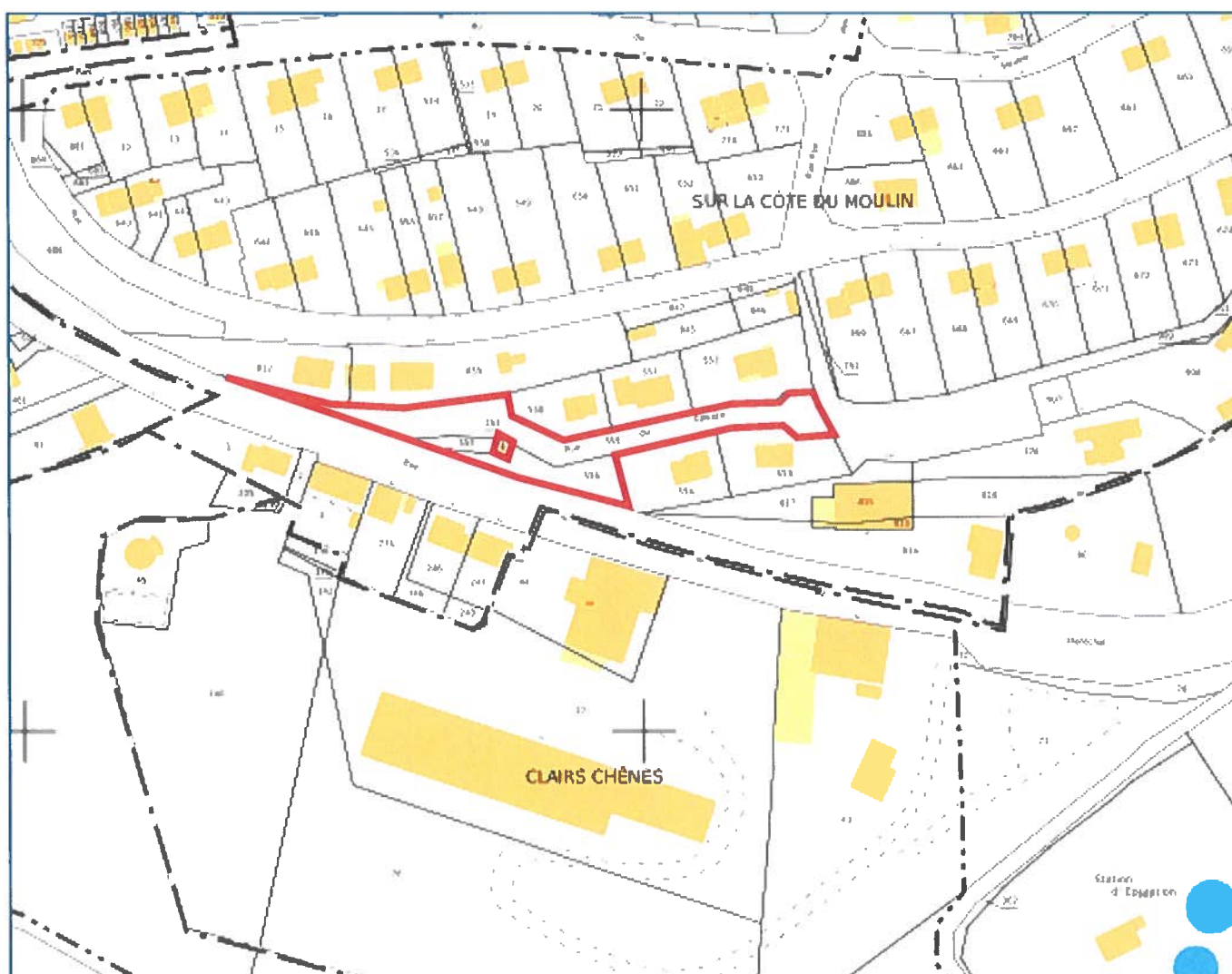
7–autres parcelles – LEXY

➤ article 3

7.1–terrain

Les parcelles sont cadastrées de la manière suivante :

parcelles	AC 555	Sur la Côte du Moulin	1 473 m ²	chemin
	AC 556	Sur la Côte du Moulin	453 m ²	chemin
	AC 557	Sur la Côte du Moulin	104 m ²	chemin
	TOTAL		2 030 m ²	



Adresse postale : rue du Calvaire - 54720 LEXY





Le tènement constitue la rue du Calvaire – voie enrobée desservant des maisons individuelles et des immeubles collectifs ainsi que les talus routiers à l’amont de la rue du Maréchal FOCH, à l’entrée du village de LEXY.

7.2–évaluation

7.2.1–considérations générales

La valeur de ce type de bien est conditionnée par :

- sa situation : au centre-bourg de LEXY ;
- son emplacement : dans un secteur résidentiel ;
- la situation locative : bien libre de toute occupation ;
- sa nature : voie d’accès enrobée ouverte au public.

7.2.2–calcul

Valeurs

Compte tenu de la nature des terrains, qui constituent une voie privée mais à usage public, leur valeur sera arrêtée à l’euro symbolique.

Une rétrocession à la commune de LEXY sera à envisager.

Valeur estimée des parcelles AC 555/556/557

=

Pour mémoire

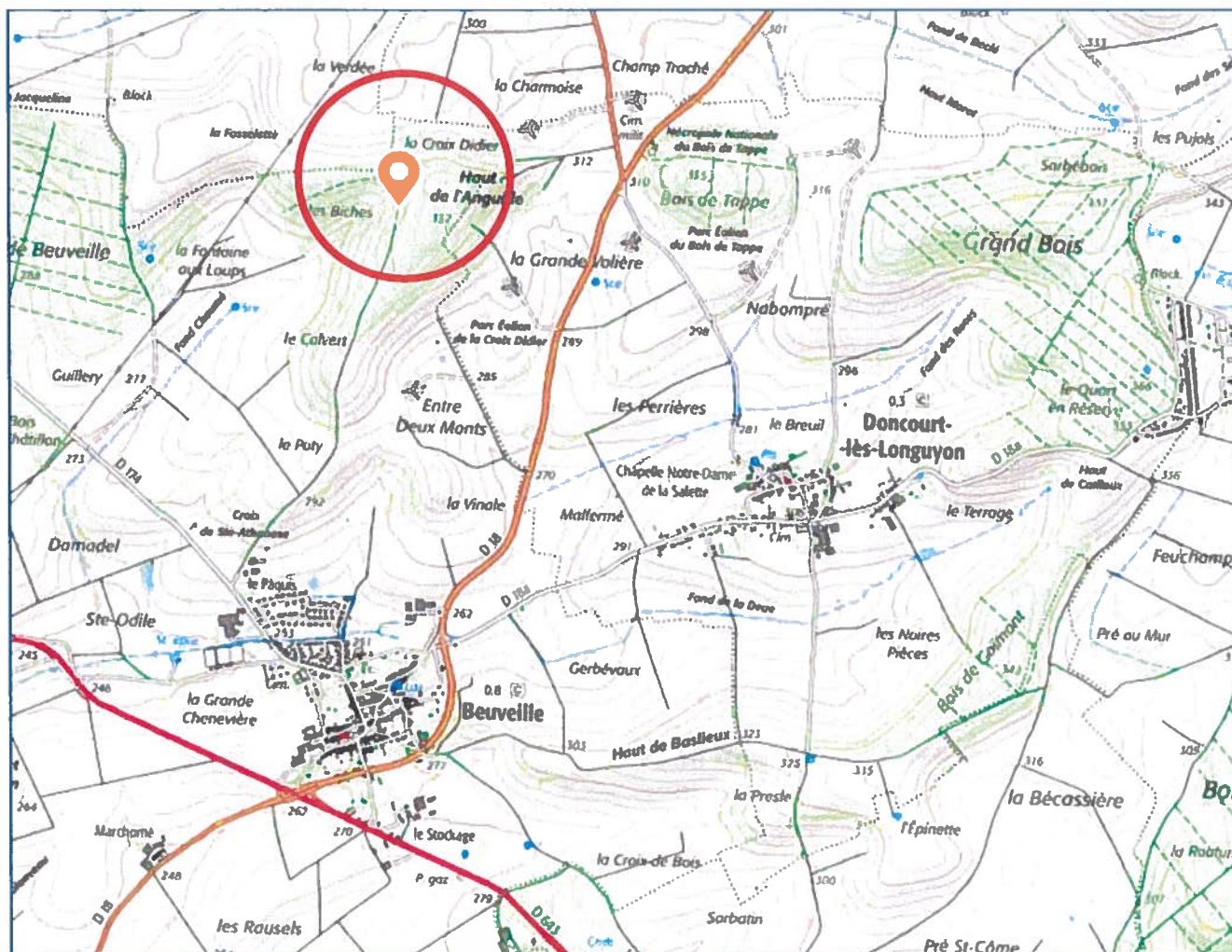




8-parcelle X 174 – BEUVEILLE (54620)

➤ article 4

8.1– situation géographique du bien à évaluer



Source : Géoportail

Localisation

La commune de BEUVEILLE est située dans le département de la Meurthe-et-Moselle, à 10 km au Sud-Ouest de LONGWY.

BEUVEILLE compte 780 habitants environ et fait partie de la Communauté de Communes Terre Lorraine du Longwyonnais.

Accès

Depuis LONGWY, l'accès principal à BEUVEILLE se fait depuis la RD n°18.

La propriété de la SNC COLLE FRERES se trouve, au Nord au centre-bourg, dans un secteur forestier sur les pentes du Mont « Haut de l'Anguille » (332 m d'altitude).

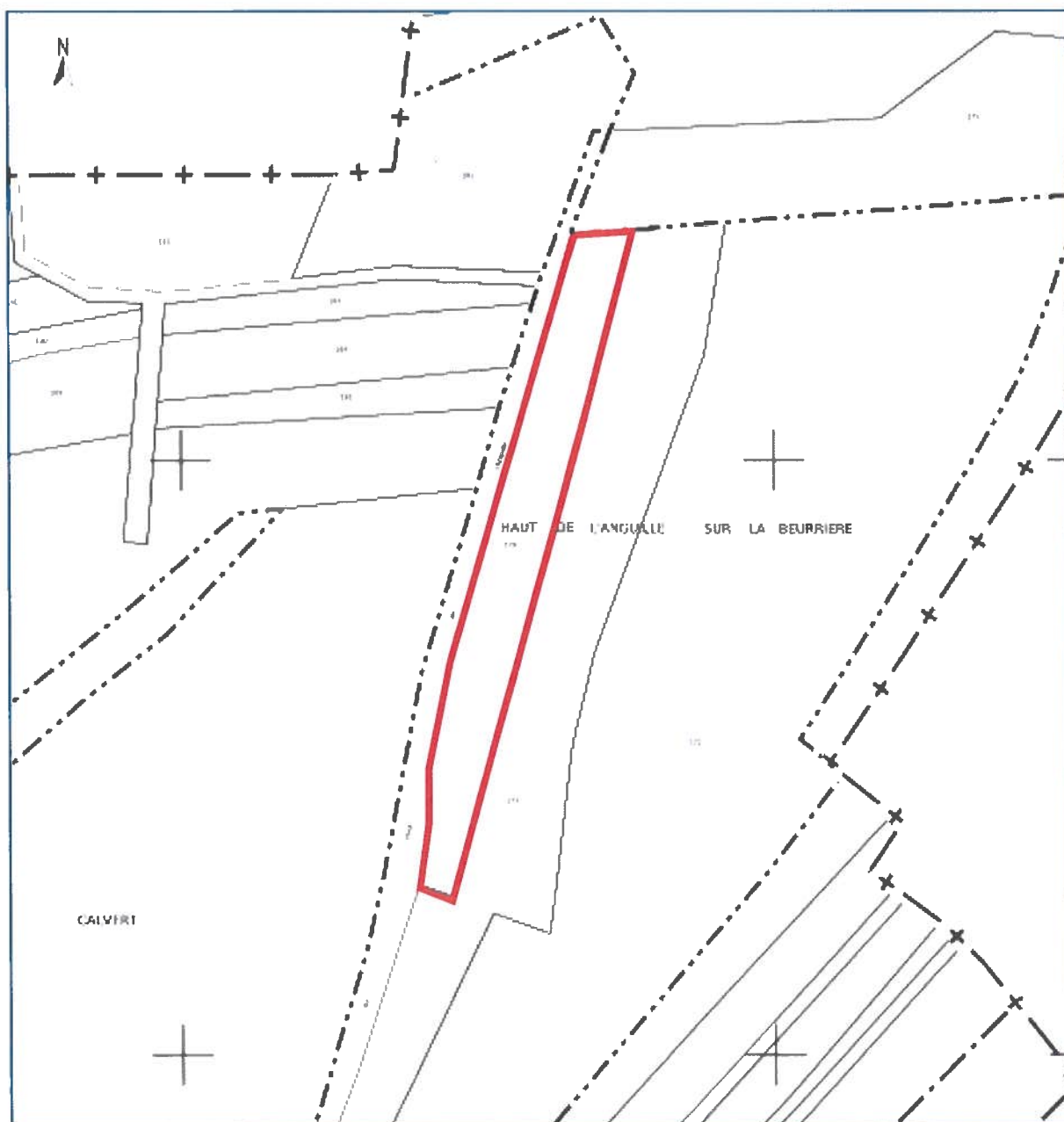




8.2– terrain

La parcelle est cadastrée de la manière suivante :

parcelle	X 174	Haut de l'Anguille sur la Beurrière	7 130 m ²	Bois/Taillis
TOTAL			7 130 m ²	



Adresse postale : Haut de l'Anguille – 54620 BEUVEILLE





Le tènement est situé au Nord de la commune de BEUVEILLE, sur les flancs du Mont « Haut de l'Anguille » culminant à 332 m d'altitude.

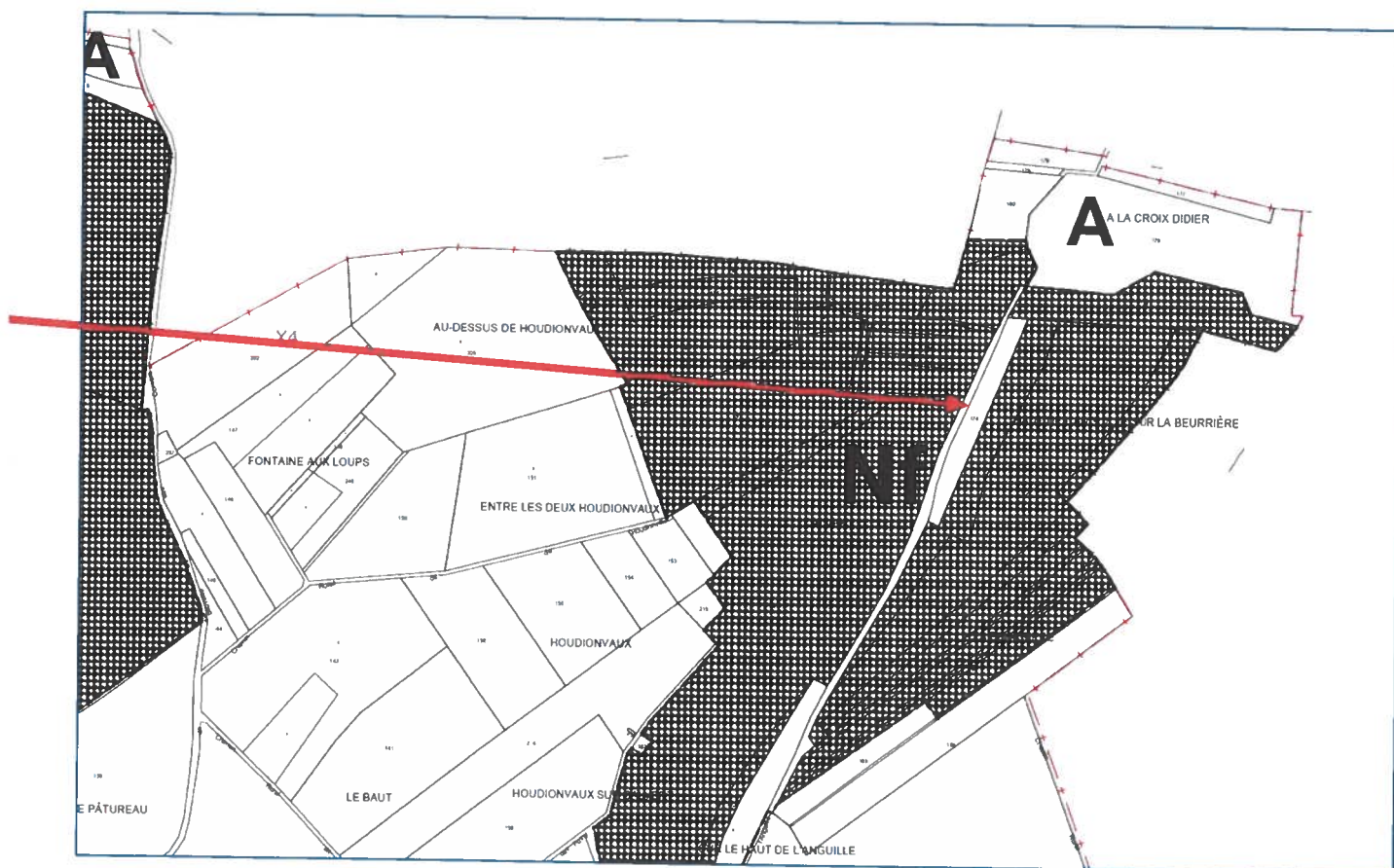
La parcelle, en nature de pré, est incluse dans un tènement boisé de grande ampleur.

Elle est en pente, en bande, de forme rectangulaire, d'une largeur moyenne de 27 ml et d'une longueur de 286 ml environ.

Elle est mitoyenne, sur le côté Ouest avec le chemin rural dit de « l'Anguille » depuis lequel elle est directement accessible. Sur les autres côtés, elle est limitrophe des parcelles boisées.

8.3–urbanisme

Sur la commune de BEUVEILLE, le document d'urbanisme, en vigueur au jour de l'expertise, est un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 10/06/2013.



La propriété est située dans la zone agricole.





8.4–évaluation

8.4.1–considérations générales

La valeur de ce type de bien est conditionnée par :

- sa situation : au Nord du centre-bourg de la commune de BEUVEILLE ;
- son emplacement : dans un massif boisé sur les pentes du Mont du «Haut de l'anguille » ;
- la situation locative : bien libre de toute occupation ;

Compte-tenu de ses caractéristiques, ce type de bien se situe sur le marché des parcelles boisées

8.4.2–calcul

Valeur

Compte tenu de la taille du terrain, de ses caractéristiques, il sera retenu la valeur de :

Calcul

Parcelle X 174	7 130 m ² x	=
TOTAL		=
Arrondi à		=
Valeur estimée de la parcelle X 174		=





9-maison d'habitation – VILLETTE (78930)

➤ article 5

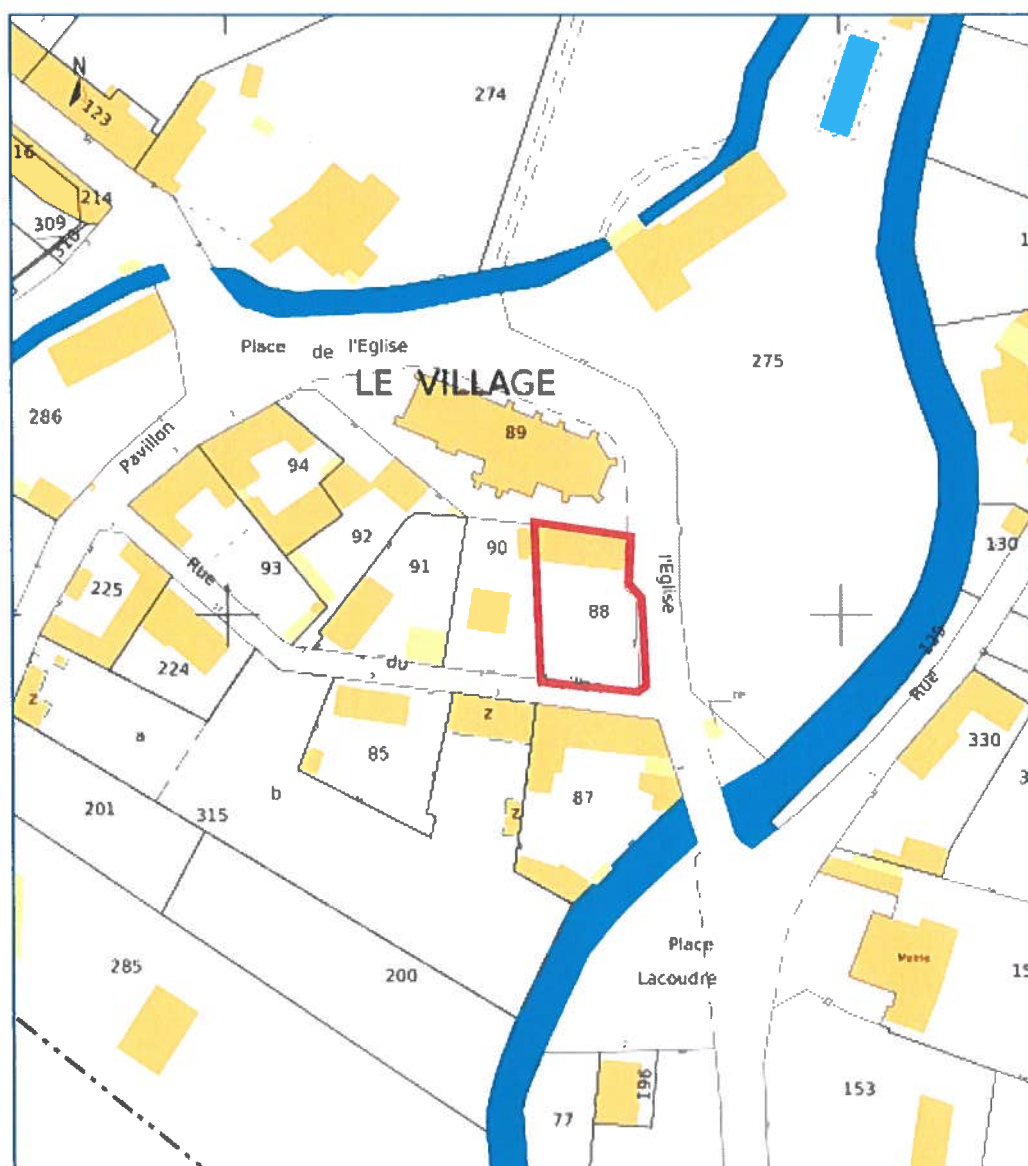
Le bien évalué est situé 4, rue de l'Église, sur la commune de VILLETTE (78930).

Ce dernier n'a pas été visité. Il fait donc l'objet d'un simple avis de valeur.

9.1-terrain

L'assiette foncière de la construction est cadastrée de la manière suivante :

Parcelle AB 88 Le Village 386 m² Sol



Adresse postale : 4, rue de l'Église – 78930 VILLETTE





La parcelle supportant la construction se situe dans le centre-bourg, à l'arrière de l'Église.

Elle est bordée, à l'Est, par la rue de l'Église, au Sud par la rue du Pavillon ; enfin elle est limitrophe au Nord avec l'Église et à l'Ouest avec une autre habitation.

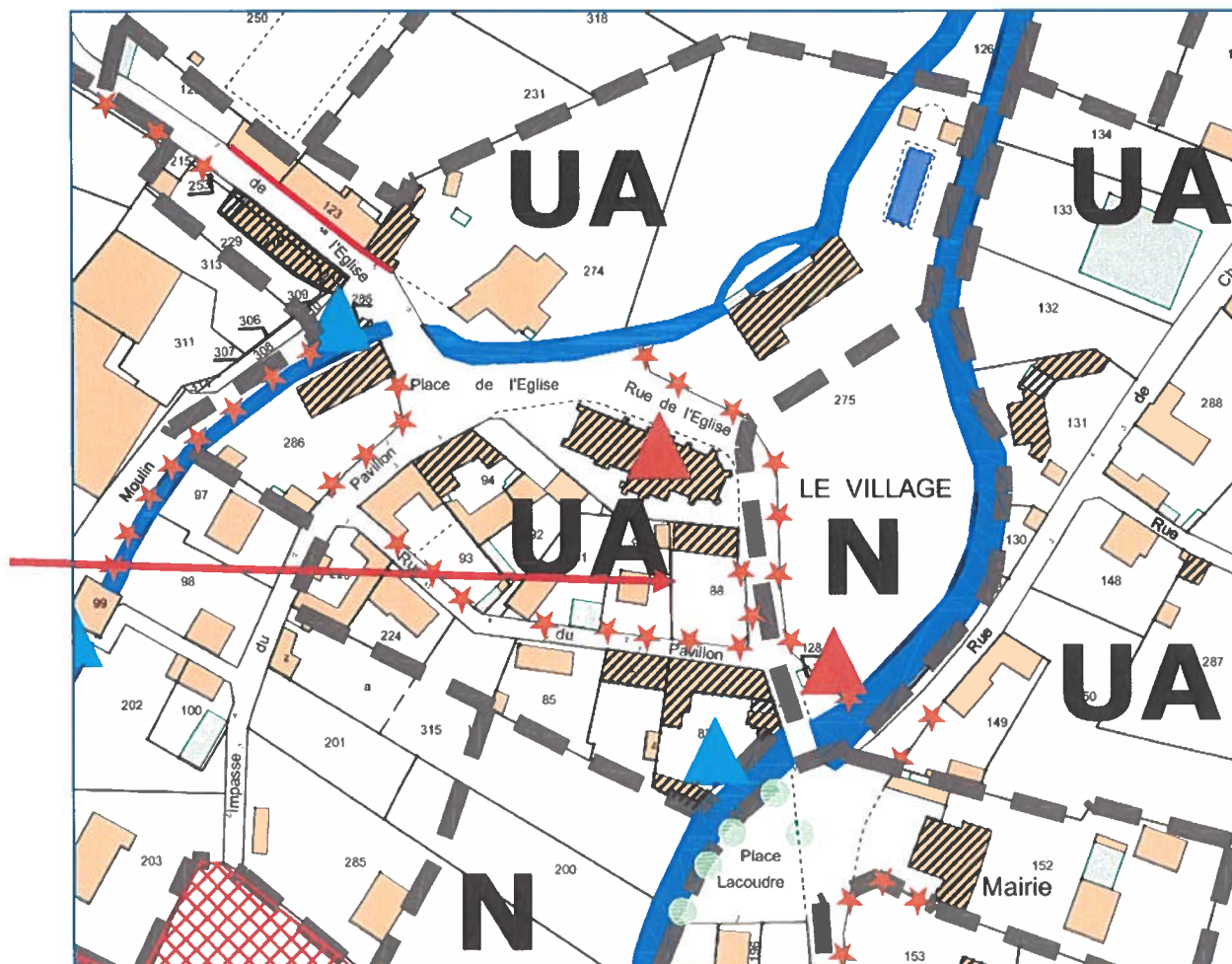
La construction présente sur la parcelle se situe sur la limite cadastrale Nord, dégagant un jardin arboré au Sud.

La parcelle, plate, est de forme rectangulaire, d'une largeur moyenne de 16 ml, et d'une longueur de 25 ml.

La propriété est close d'un mur d'enceinte en pierres sèches.

9.2—urbanisme

Sur la commune de VILLETTE, le document d'urbanisme, en vigueur au jour de l'expertise, est un Plan Local d'Urbanisme dont la dernière modification, sur ce secteur, a été approuvée le 09/10/2019.



La propriété est située dans la zone UA : zone de constructions en ordre continu (habitat , services, activités).





9.3– construction

Description

Type de bien :	Maison d'habitation
Date de construction :	1852
Emprise au sol :	80 m ²
Surface Habitable :	120 m ² (surface estimée)
Niveaux :	R+1
Orientation :	Bâtiment édifié dans un axe Est/Ouest Ouvertures principales sur le côté Sud
Abords :	Espaces et voiries publics, église, autres maisons

Gros œuvre

Structure :	Murs en maçonnerie traditionnelle de pierres et béton Façades en pierres
Toiture / couverture :	Toiture deux pans / couverture en tuiles plates

9.4–remarques générales

Maison de village traditionnelle en bon état général d'entretien

Éléments favorables

- Situation au centre-bourg, à proximité des services et des commerces ;
- Jardin arboré clos par un mur de pierres maçonnées

Éléments défavorables

- Mitoyenneté avec l'église du village.





9.5–évaluation

9.5.1–considérations générales

La valeur de ce type de bien est conditionnée par :

- sa situation : dans une commune rurale des Yvelines à proximité de la grande banlieue parisienne ;
- son emplacement : au centre du chef-lieu ;
- la situation locative : bien libre de toute occupation
- l'état des constructions : bon état d'entretien

Compte-tenu de ses caractéristiques, ce type de bien se situe sur le marché des maisons individuelles.

9.5.2–références

Les ventes de maisons individuelles sur la commune de VILLETTE, pour des biens présentant des caractéristiques approchantes, font apparaître les références suivantes :

date	lieu	surface terrain	surface bâtie	prix	valeur €/m ²
01/03/2024	1, rue Saint Martin VILLETTE	3 843 m ²	216 m ²	788 985 €	3 653 €/m ²
08/12/2023	4, rue Saint Martin VILLETTE	19 902 m ²	152 m ²	700 000 €	4 605 €/m ²
20/07/2023	4, rue de Paris VILLETTE	791 m ²	180 m ²	587 250 €	3 263 €/m ²
08/06/2023	3, rue de Boinvilliers ROSAY	381 m ²	80 m ²	250 000 €	3 125 €/m ²
04/01/2023	7, rue de la Vaucouleurs ROSAY	385 m ²	90 m ²	329 000 €	3 656 €/m ²





9.5.3–calcul par la surface habitable(terrain inclus)

Valeur

Compte tenu de la surface habitable estimée de la maison, des caractéristiques de la construction, sa localisation, il sera appliqué la valeur de 'm².

Calcul

Maison	120 m ² ;	=	
TOTAL		=	
Valeur estimée de la maison		=	

Si le bien est occupé par une tierce personne par un bail d'habitation ou un autre contrat, un abattement de 20% sera appliqué à la valeur calculée.





10– conclusion

Au regard des caractéristiques des différents propriétés, la valeur de l'ensemble sera retenue à :

Article 1 : Site industriel – LEXY (54720)

Parcelles	ZC 44	Clairs Chênes	1 580 m ²
	ZC 66	Clairs Chênes	240 m ²
	ZC 67	Clairs Chênes	140 m ²
	ZC 76	Clairs Chênes	8 780 m ²
	ZC 77	Clairs Chênes	10 620 m ²
	ZC 132	Côtes du Cochet	620 m ²

Article 2 : Plate-forme de dépôt – LEXY (54720)

Parcelle	ZA 7	Sous les Quémenes	44 650 m ²
----------	------	-------------------	-----------------------

Article 3 : Autres parcelles – LEXY (54720)

Pour mémoire

Parcelles	AC 555	Sur la Côte du Moulin	1 473 m ²
	AC 556	Sur la Côte du Moulin	453 m ²
	AC 557	Sur la Côte du Moulin	104 m ²

Article 4 : Parcelle X 174 – BEUVEILLE (54620)

Parcelle	X 174	Haut de l'Anguille sur la Beurrière	7 130 m ²
----------	-------	-------------------------------------	----------------------

Article 5 : Maison d'habitation – VILLETTE (78930)

Parcelle	AB 88	Le Village	386 m ²
----------	-------	------------	--------------------

TOTAL

Valeurs exprimées, dans une fourchette de +/- 10 %, aux conditions actuelles du marché pour des conditions normales de réalisation, écartant toute notion de vente précipitée, forcée ou de convenance.

Fait à ANNECY, le 8 janvier 2025

Christophe BARDET

Expert foncier

Expert près la Cour d'Appel de CHAMBERY

