



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

Liberté

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

Égalité

075-200075224-20231211-2023-70-CS-DE

Fraternité

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 11/12/2023

Publication : 13/12/2023



FINANCES PUBLIQUES

Le 19/07/2023

Direction Générale des Finances Publiques

Direction départementale des Finances Publiques de la Marne

Pôle d'évaluation domaniale

12, rue Sainte Marguerite

51022 Châlons-en-Champagne Cedex

Courriel : ddfip51.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par Jérôme ANTOINE

Courriel : jerome.antoine1@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 03 26 69 50 32

Le Directeur départemental des Finances
publiques de la Marne

à

M. Frédéric MIGNON
Chef de service foncier
Établissement Public Territorial du Bassin
Seine Grands Lacs

Référence DS : 12339951

Référence OSE : 2023-51223-32184

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 \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(https://www.collectivites-locales.gouv.fr\)](https://www.collectivites-locales.gouv.fr)



Nature du bien :

École de voile, avec maison de gardien attenante et terrains, en bordure du lac du Der

Adresse du bien :

ZA59a, ZA 87 et ZA 89
Écollemont

Valeur :

Le complexe évalué à **50 000 € H.T.** assortie d'une marge de **-10 %**.
La maison du gardien évaluée à **49 000 € H.T.** assortie d'une marge de **-20 %**.

1 - CONSULTANT

Affaire suivie par : Établissement Public Territorial du Bassin

Seine Grands Lacs

Affaire suivie par M. Frédéric MIGNON

Chef de service foncier

2 - DATES

de consultation :	26/04/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	-
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	26/06/2023
du dossier complet :	10/07/2023

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 ¹ :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

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

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

La commune d'Ecollemont est située à proximité du lac du DER, proche de la rivière « Blaise ».

Ecollemont est une commune rurale qui fait partie des communes denses ou de densité intermédiaire, au sens de la grille communale de densité de l'INSEE.

4.2. Références cadastrales

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

- ZA 59 pour une surface de 18 470 m²
- ZA 87 pour une surface de 9 270 m²
- ZA 89 pour une surface de 2 991 m²



4.3. Descriptif

Il s'agit d'un ensemble immobilier élevé sur les rivages du lac du DER.



Le complexe est loué à une association créée par des policiers du commissariat de Reims. Elle permet à des enfants de s'initier à la voile et de se socialiser en dehors de la famille ou du quartier.

Le loyer annuel est de 5 000 € H.C . L'association loue ce lieu depuis plusieurs années et l'entretient.

Afin de développer et de pérenniser ce projet, elle a proposé d'acheter cette structure. La maison en sera exclue, car l'association n'en a pas l'usage et qu'elle est limitée d'un point de vue budgétaire.

Le consultant est conscient que ce type de biens appartient à un marché locatif extrêmement limité. Par ailleurs après quarante ans, des travaux de rénovation devront être engagés dans les prochaines années. Il est à noter qu'une partie de ces travaux peuvent faire partie du projet pédagogique portée par l'association.

Lors de la visite des lieux, les deux parties ont évoqué une enveloppe de 50 000 € maximum pour l'ensemble (maison comprise).

Il a été suggéré que la structure prenne la forme de trois lots

- La voie carrossable et ses abords resteront la propriété du consultant. Elle ne fera pas partie de l'évaluation.

-Le complexe nautique et les terrains alentour

-et la maison et le terrain directement limitrophe(entre 500 et 1 000 m²). Elle est occupée actuellement en contrepartie de son entretien et de la surveillance du site en saisons creuses.

4.3.1 Les terrains

-d'un terrain en nature de prairie d'environ 3 500 m² et accessible depuis la route. Il se trouve au sud de l'ensemble à évaluer.



-d'un terrain boisé d'environ 18 231 m². Il s'agit essentiellement de bois taillis nécessitant un minimum d'entretien et du débroussaillage.



Le reste des terrains supporte le bâti qui se compose :

- de l'école de voile, d'aménagements et d'une tour de surveillance
- et de la maison dite du gardien

Le terrain accueillant l'école de voile à une surface estimée à environ 6 000 m²

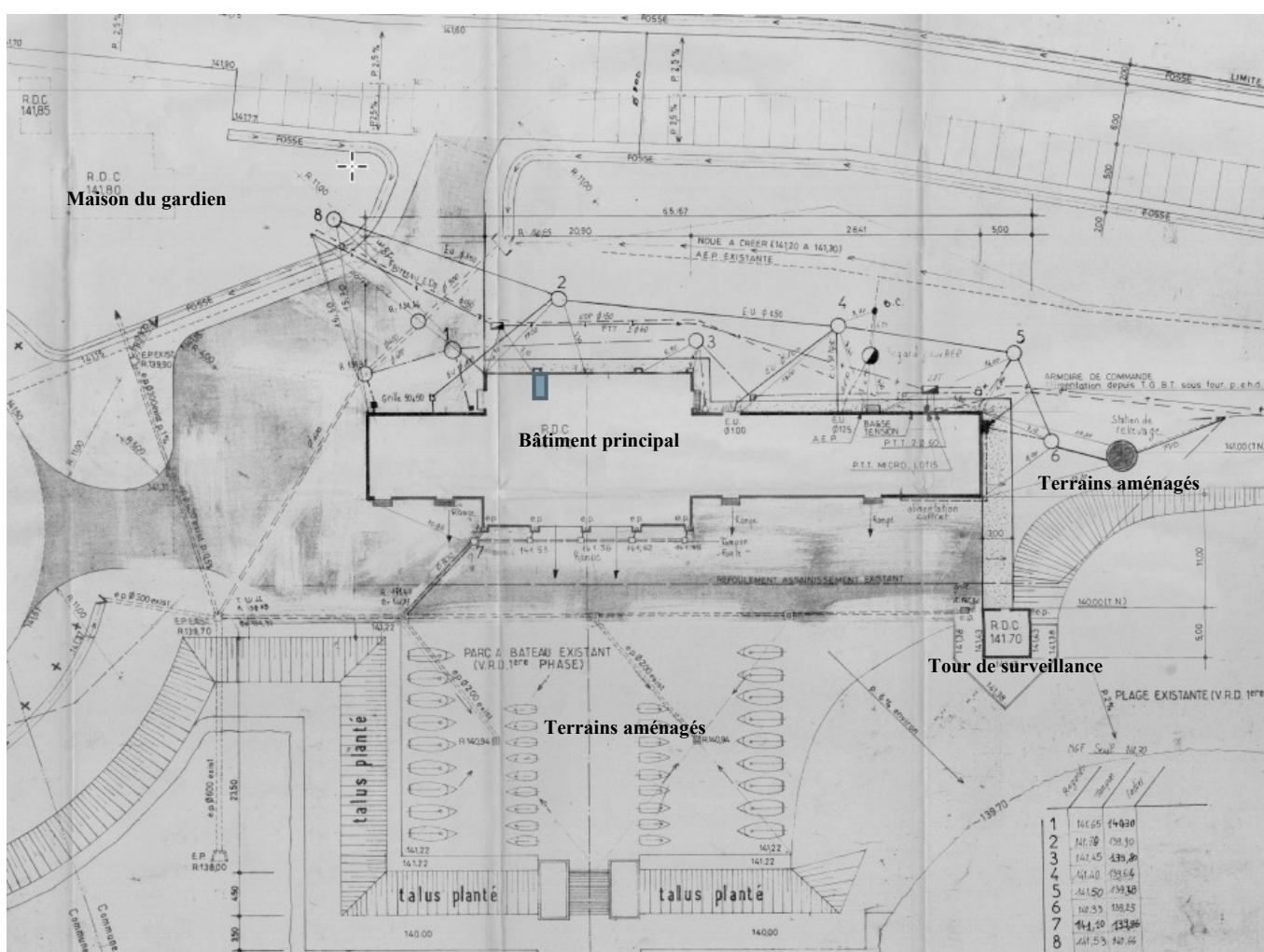


Le reste du terrain environ 3 000 m² supporte la maison dite du gardien et une partie du chemin d'accès en limite de Larzicourt, la commune voisine. La partie « voie d'accès et bas côté » devrait être conservée par le consultant

4.3.2 Le bâti

Il est possible de distinguer deux groupes d'éléments :

- L'école de la voile, les terrains adjacents et la tour de surveillance.
- La maison dite du gardien ou du directeur



4.3.2.1 L'école de la voile

Elle se compose :

- Le bâtiment principal
- Les terrains adjacents aménagés

-et la tour de surveillance

Le bâtiment principal

Il s'agit d'un bâtiment qui s'organise en trois sous-ensembles.

-La partie centrale

Il s'agit d'une structure de grande hauteur destinée à accueillir des voiliers sans que leurs mats soient couchés. Elle dispose d'une ouverture de plus de 4 m de hauteur.



Il s'agit d'une charpente en béton élevée sur des fondations également en béton

Une structure constituée de poutres en bois supporte la toiture. Cette dernière est vraisemblablement en polycarbonate et en fibrociment.

Les parois sont constitués d'un bardage de bois ajouré.



La structure est en excellent état pour un bâtiment de presque 40 ans. Il a été édifié dans le milieu des années 1980. Elle ne présente aucun désordre .

La toiture a connu quelques fuites mais sans gravité.

Le bardage est assez dégradé sans qu'il soit a priori dangereux. Il devra à terme être rénové ou plus probablement remplacé.



L'électricité est entretenue régulièrement

Les mesures intérieures sont d'environ 20 m sur 15 m soit approximativement une surface utile de 300 m².

$$20 * 15 = 300$$

Autour de ce bâtiment central a été édifié deux ailes de longueurs différentes

L'aile Nord



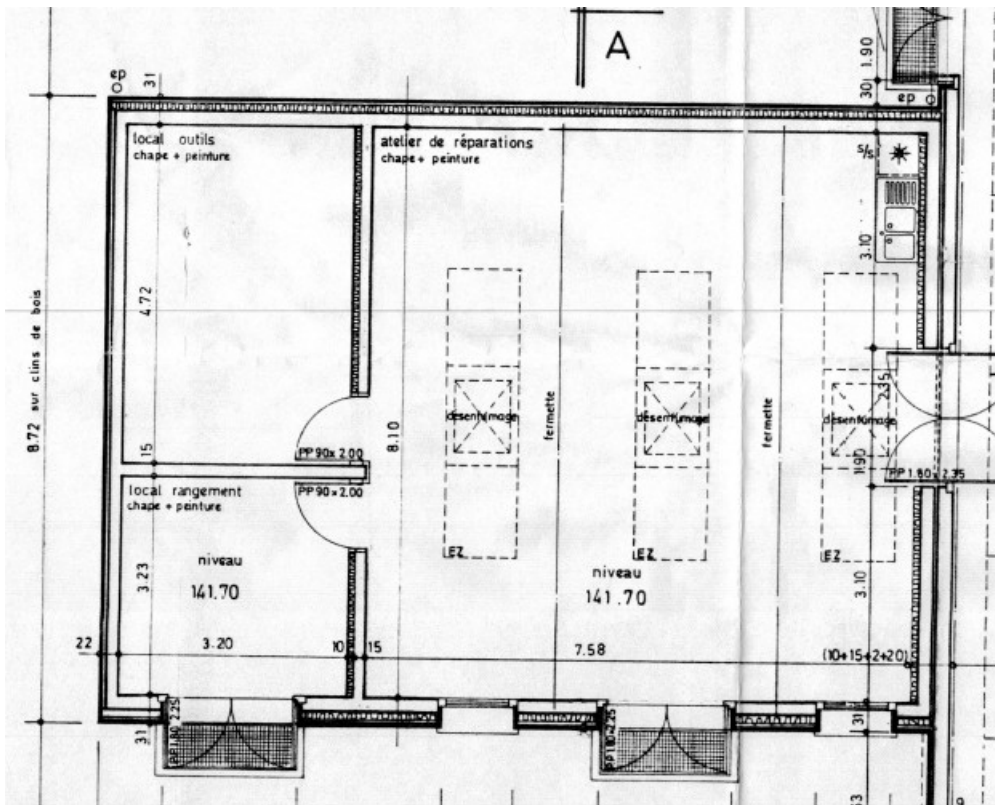
Il s'agit d'un bâtiment ayant des fonctions d'atelier d'entrepôt, de cuisine de fortune et bureau administratif.

Il s'agit d'une structure en béton couverte d'un bardage bois. La composition du toit est inconnue. Aucun désordre n'a été constaté sur ce bâtiment. Il est en état d'usage. Le bardage est comme celui de la partie centrale est dégradé.

L'électricité est entretenue.

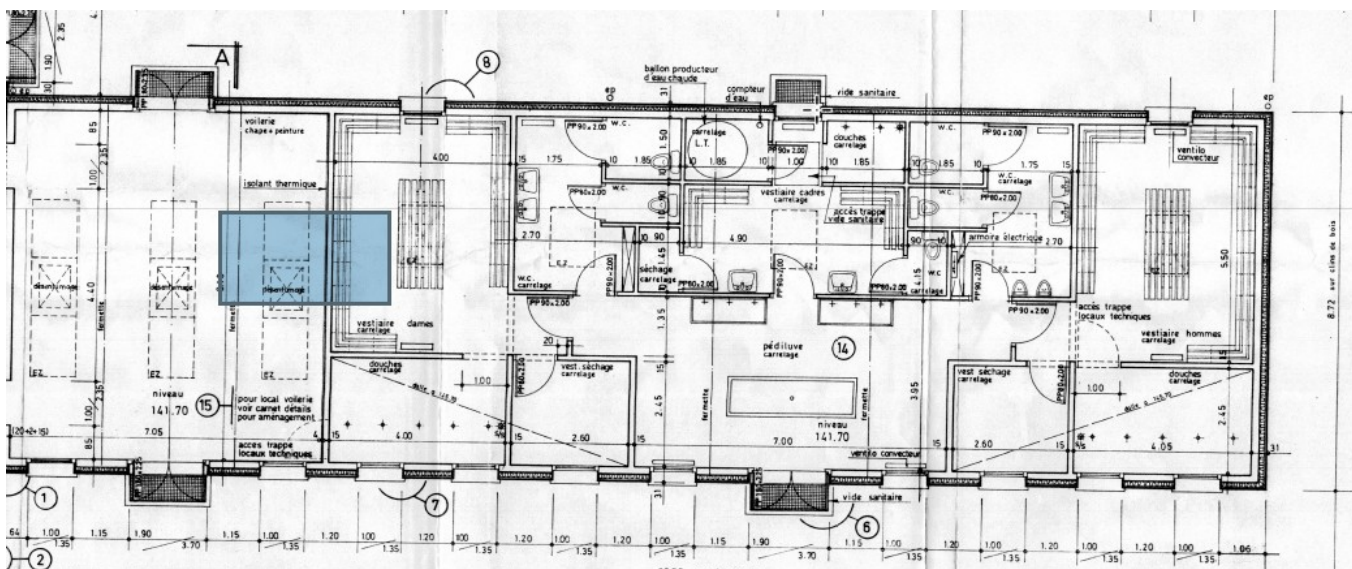


Cette aile se compose de trois pièces :



- Un atelier d'environ 10,35 m² avec mezzanine
 - Un local à outils d'environ 15,10 m²
 - et un vaste atelier séparé par des cloisons légères d'une surface totale d'environ 61,40 m².
- Soit une surface globale d'environ 87 m² au sol.

L'aile Sud



Il s'agit de la partie du bâtiment accueillant un atelier destiné à l'origine aux voiles. L'autre partie accueille des douches, des vestiaires et des sanitaires.



Il s'agit toujours d'une structure en béton couverte d'un bardage bois. La composition du toit est inconnue. Aucun désordre n'a été constaté sur ce bâtiment. Il est en état d'usage. Le bardage est comme celle de la partie centrale est dégradé.

La partie sanitaire a fait l'objet d'une isolation (peut-être à revoir). Les sols et les murs sont en partie carrelés et peints. L'ensemble est bien entretenu. La ventilation est hors d'usage mais l'association n'en a pas l'usage. Le chauffage est composé de quelques convecteurs. La production d'eau chaude est assurée par un ballon.





Les terrains aménagés

Il s'agit de terrains dégagés voisins de la structure principale. Ils prennent :

-la forme d'une vaste esplanade susceptible d'accueillir les voiliers avant et après la mise à l'eau.
C'est une liaison entre la plage, le quai et les bâtiments





-Au sud de l'aile Sud , une bande d'environ 20 m de large permet l'installation de structure éphémère ou durable. Des emplacements bétonnés y ont été aménagés.



La tour de surveillance

Il s'agit d'une tour de deux étages construite selon le même code que le reste des bâtiments permettant l'observation du lac et des alentours à 360°.

Elle a été élevée sur une plateforme jouant le rôle de glacis contre les avancés du lac.



Elle est vitrée pour protéger les observateurs du vent, du froid et de la pluie. Elle bénéficie d'une double huisserie afin d'atténuer l'impact des éléments. Elle dispose d'une alimentation électrique et du chauffage. Elle sert actuellement de bureau au Rez-de-chaussée et de salle d'archive aux étages.

Les étages sont desservis par un étroit escalier en colimaçon.

L'état général ne présente aucun désordre. Certains éléments intérieurs ont besoin d'être rénovés.



La surface de chaque plateau constituant un niveau est d'environ 18 m² hors escalier soit **54 m²** disponibles.

Cette structure peut être considérée comme un « amer », point de repère par les marins.

Cet ensemble a été conçu dans les années 1980. Ces plans ont été signés par Jean-Loup Roubert, un architecte rémois titulaire du prix de Rome.

4.3.2.1 La maison du gardien

Il s'agit d'une maison séparée du reste de l'ensemble par le chemin d'accès. Ce dernier permet de longer le littoral.



Il s'agit d'une maison de plain-pied au toit monoplan en fibrociment .

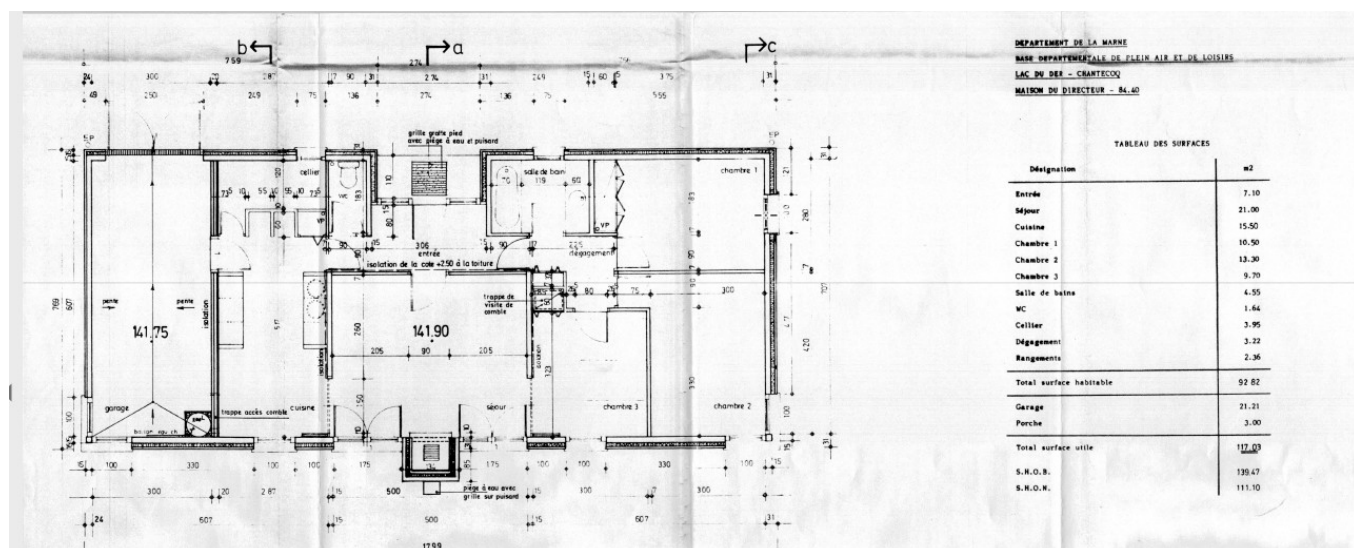
Elle reprend les mêmes codes que le reste de l'ensemble, structure béton et bardage bois.



Le bardage doit à terme être remplacé.

Cette maison actuellement louée n'a pas pu être visitée. Aucun diagnostic n'a été fourni.

Le propriétaire estime qu'elle ne répond plus aux normes énergétiques en vigueur.



Le plan ci-dessus indique que la maison est composée

- d'un séjour de 21 m²
- d'une cuisine de 15,50 m²
- de trois chambres dont une de plus de plus 13 m²
- d'une salle de bain
- d'un WC
- d'un cellier

La surface habitable est d'environ 93 m²

Elle dispose également d'un garage de plus de 21 m².

SITUATION JURIDIQUE

5-1 : Propriétaires :

Établissement Public Territorial du Bassin
Seine Grands Lacs

5.2. Conditions d'occupation

Depuis plusieurs années, le complexe sans la maison est louée à l'association susceptible de reprendre 5 000 € par an.

La maison est actuellement occupée en contrepartie de la surveillance du site, ce dernier ayant déjà été visité. L'occupant serait intéressé pour l'acheter.

6 - URBANISME

Les parcelles sont couvertes par le Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Ecollemont dont la dernière procédure a été approuvée le 27 juin 2013

Elles sont en Nli, secteur naturel représentant la bande des 100 m bordant le littoral

« En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux pour les plans d'eau intérieurs désignés à l'article 2 de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 précitée. Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou **à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau, et notamment aux ouvrages de raccordement aux réseaux publics de transport ou de distribution d'électricité des installations marines utilisant les énergies renouvelables.** Leur réalisation est toutefois soumise à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement. Un décret en Conseil d'État fixe les conditions de réalisation des ouvrages nécessaires au raccordement aux réseaux publics de transport ou de distribution d'électricité des installations marines utilisant les énergies renouvelables. Les techniques utilisées pour la réalisation de ces raccordements sont souterraines et toujours celles de moindre impact environnemental.»

7 - MÉTHODES D'ÉVALUATION MISES EN ŒUVRE

Pour le complexe nautique

Le complexe (base nautique et terrains) est loué depuis plusieurs années à une association sportive et de jeunesse émanant de la Police Nationale de Reims qui se charge de son entretien courant.

Ce bien a un caractère exceptionnel et il est surtout unique. Il ne peut donc pas être évalué par la méthode comparative.

La méthode par le revenu sera privilégiée dans cette étude. Elle 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, l'immeuble a vocation à être loué, et sa valeur dépend du revenu qu'il pourra générer.

Pour la maison

-par la méthode comparative d'évaluation qui consiste à fixer la valeur locative à partir de l'étude de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local.

8- ÉVALUATION PAR LA MÉTHODE PAR LE REVENU

Le **complexe nautique** est composé des terrains alentour et du bâti

Le loyer annuel est de 5 000 € H.C .

La valeur vénale va être établie en appliquant la formule suivante :

Valeur Vénale = Loyer annuel H.C / taux de capitalisation

Ce taux est déterminé sur une échelle de 3 % à 10 %. Il est inversement proportionnel à la capacité du bailleur à louer le bien à une valeur élevée.

3 % sera donné à un bien loué immédiatement et à un loyer élevé. Il s'agit donc d'un bien extrêmement rentable et ne présentant pas de risques.

10 % correspond à un bien ayant de grandes difficultés à trouver un preneur, dont la valeur locative est faible et même parfois inférieure à rentabiliser de son coût de construction. Ce bien représente un risque important pour le bailleur.

Les possibilités de location sont extrêmement restreintes. En conséquence, le taux appliqué sera le maximum soit 10 %

L'estimation de la valeur vénale du complexe est donc **de 50 000 € H.C**

$5\,000 / 10\% = 50\,000$

9- ÉVALUATION PAR LA MÉTHODE COMPARATIVE

La maison, objet de l'évaluation n'a pas pu être visitée. L'état intérieur n'a pas pu être établi. Il s'agit d'une maison qui a toujours été entretenue par son occupant.

Dans quelques années, il sera probablement nécessaire de rénover le bardage. A cette occasion, le renforcement de l'isolation sera à envisager pour correspondre aux nouvelles normes environnementales.

Il sera nécessaire d'installer un compteur électrique individuel.

Compte tenu de ces inconnus, la maison sera considérée comme appartenant au bas du spectre des valeurs.

Périmètre de recherche

Adresse Adresse inconnue (x:48.61739681847811;
y:4.732649803336244) correspondant à la référence cadastrale :

/
Périmètre géographique : 3000 m autour

Période de recherche

De 06/2020 a 06/2023

Caractéristiques du bien

Maison de 50 à 160 m²

Références d'enregistrement	Références cadastrales	Commune	Adresse	Date	Surface du Terrain	Surface	Prix	Prix du m ²
5104P04 2020P10191	16//AB/349//	ARRIGNY	12 RUE DU LAC	10/10/2020	558	120	63 600,00 €	530,00 €
5104P04 2021P01735	16//AB/253//	ARRIGNY	12 RUE DE SAINT REMY	19/01/2021	678	115	93 500,00 €	813,04 €
5104P04 2022P09150	223//A/372//	ECOLLEMONT	2 B PL DE L'EGLISE	21/04/2022	241	70	50 000,00 €	714,29 €
5104P04 2022P15587	316//C/1021//	LARZICOURT	10 RUE DES DAMES	16/07/2022	1000	120	98 000,00 €	816,67 €
5104P04 2022P19680	316//C/1063//	LARZICOURT	14 RUE DES DAMES	20/09/2022	655	100	55 000,00 €	550,00 €
Moyenne								684,80 €
Médiane								714,29 €

Dans cette étude, la valeur plancher sera retenue, soit 530 € le m².

Rapporté à une surface de 93 m², la valeur est estimée à environ **49 000 € H.T**

$$93 * 530 = 49\ 290 \text{ €}$$

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

La valeur vénale du complexe est estimée à environ **50 000 € H.T.** assortie d'une marge de **-10 %**.

La vénale de la maison est estimée à environ **49 000 € H.T.** assortie d'une marge de **-20 %**, compte tenu du peu d'informations sur son état réel.

L'évaluation détermine une valeur. Elle est distincte du prix. Le prix est le montant sur lequel s'accordent les parties. La valeur est une probabilité objective de prix.

La valeur minimale de cession du complexe sans justification particulière s'établit ainsi à hauteur d'environ 45 000 €.

La valeur minimale de cession de la maison sans justification particulière s'établit ainsi à hauteur d'environ 39 000 €.

*Le présent avis de valeur ne fait pas obstacle à la **réalisation d'une cession à un prix plus haut.***

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 prendre à bail à une valeur plus élevée.

La présente valeur est exprimée hors taxe, hors droits et hors éventuels frais d'agence, sauf si ces derniers sont à la charge du vendeur.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 24 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 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 et par délégation,

Pour la directrice des Finances publiques
et par délégation



Jérôme ANTOINE
Inspecteur 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.