

**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](mailto:ddfip51.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr)

Le 21/08/2024

Le Directeur départemental des Finances  
publiques de la Marne

**POUR NOUS JOINDRE**

Affaire suivie par : Frédéric HERBIN  
Courriel : [frederic.herbin@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:frederic.herbin@dgfip.finances.gouv.fr)  
Téléphone : 03 26 69 50 33 / 06 22 44 12 45

Réf DS : 18892539  
Réf OSE : 2024-08363-51585

à  
  
M. Arnaud DAVER  
Chargé du patrimoine  
Communauté de Communes Ardenne Rives de  
Meuse

**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 :** Bâtiments industriels et terrains avoisinants  
**Adresse du bien :** Rue de la Céramique, 08500 Revin  
**Valeur :** 9 250 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de – 15 %  
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

## 1 - CONSULTANT

Consultant : Communauté de Communes Ardenne Rives de Meuse

Affaire suivie par : M. Arnaud DAVER  
Chargé du patrimoine

## 2 - DATES

de consultation :	08/07/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	12/08/2024
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	12/08/2024

## 3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

### 3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input checked="" 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 checked="" 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

Le consultant désire une évaluation dans le cadre de la cession d'une friche industrielle devant être cédée après sa réhabilitation.

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

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale

Le bien à évaluer se situe dans le département des Ardennes, sur la commune de Revin.

Revin, qui compte 5 825 habitants, fait partie de la communauté de communes Ardenne Rives de Meuse qui regroupe 19 communes pour 26 815 habitants.

Cinquième ville des Ardennes, Revin s'inscrit dans la vallée de la Meuse

Au fond d'une vallée creusée dans le massif schisteux ardennais, Revin est au cœur des méandres de la Meuse.

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





### 4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Revin	AK 0017	11 rue J-Jacques Rousseau	480 m <sup>2</sup>	Sol
Revin	AK 0019	275 rue de la Céramique	33 m <sup>2</sup>	Sol
Revin	AK 0020	285 rue de la Céramique	33 m <sup>2</sup>	Sol
Revin	AK 0021	295 rue de la Céramique	33 m <sup>2</sup>	Sol
Revin	AK 0022	303 rue de la Céramique	33 m <sup>2</sup>	Sol
Revin	AK 0023	309 rue de la Céramique	35 m <sup>2</sup>	Sol
Revin	AK 0024	321 rue de la Céramique	33 m <sup>2</sup>	Sol
Revin	AK 0206	Rue de la Céramique	48 m <sup>2</sup>	Sol
Revin	AK 0207	Rue de la Céramique	2 385 m <sup>2</sup>	Sol
Revin	AK 0268	Rue de la Céramique	3 m <sup>2</sup>	Sol
Revin	AK 0269	11 rue J-Jacques Rousseau	36 m <sup>2</sup>	Jardin
Revin	AK 0271	11 rue J-Jacques Rousseau	158 m <sup>2</sup>	Jardin
Revin	AK 0301	Rue de la Céramique	8 437 m <sup>2</sup>	Sol
Revin	AK 0339	Rue de la Céramique	41 064 m <sup>2</sup>	Lande sol
Revin	AK 0340	Rue de la Céramique	2 463 m <sup>2</sup>	Sol
<b>TOTAL</b>			<b>55 274 m<sup>2</sup></b>	

#### 4.4. Descriptif

Il s'agit de parcelles en nature de friche industrielle constituant l'ancien site industriel des usines Porcher.

Ce site est composé d'un bâti existant en cours de réhabilitation complète d'une surface de 12 000 m<sup>2</sup> environ, complété de 3 extensions attenantes d'une superficie de 5 050 m<sup>2</sup>, soit une superficie totale bâtie d'environ 17 050 m<sup>2</sup>.

Le consultant souhaite une évaluation de cet ensemble immobilier qui doit être cédé dès son achèvement.





Le 31 mai 2021, le Pôle d'Évaluation Domaniale de la Direction Départementale des Finances Publiques de la Marne a évalué les parcelles ci-dessus, ainsi que les parcelles AK 0298 (4 037 m<sup>2</sup> en nature de sol) et AK 0300 (1 726 m<sup>2</sup> en nature de sol) au prix de 565 000 € (Dossier OSE : 2021-08363-34058).

La Communauté de Communes Ardenne Rives de Meuse a acquis la totalité du site le 24/12/2021 au prix de 678 000 €.

## 5 – SITUATION JURIDIQUE

### 5.1. Propriété de l'immeuble

Communauté de Communes Ardenne Rives de Meuse  
29 rue Méhul  
08600 Givet

### 5.2. Conditions d'occupation

Libre

## 6 - URBANISME

Les parcelles sont couvertes par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Revin, dont la dernière procédure a été approuvée le 03 mars 2022.

Les parcelles AK 0017, AK 0269 et AK 0339 sont situées en :

- zone classée Uzp, secteur qui correspond aux terrains compris dans le secteur C du Site Patrimonial Remarquable (S.P.R.) ;
- zone classée Uzpi, secteur urbain à vocation d'activités compris dans le secteur C du Site Patrimonial Remarquable (S.P.R.) et recoupé par la zone inondable du P.P.R.i approuvé le 28 octobre 1999.

Les parcelles AK 0268 et AK 0271 sont situées en zone classée Uzpi, secteur urbain à vocation d'activités compris dans le secteur C du Site Patrimonial Remarquable (S.P.R.) et recoupé par la zone inondable du P.P.R.i approuvé le 28 octobre 1999.

Les autres parcelles sont situées en zone classée UZp, secteur qui correspond aux terrains compris dans le secteur C du Site Patrimonial Remarquable (S.P.R.).

## 7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION MISE EN ŒUVRE

La valeur vénale est déterminée par la 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.

## 8 - MÉTHODE COMPARATIVE

### 8.1. Études de marché

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

Des mutations à titre onéreux de parcelles en nature de Bâti professionnel Atelier et assimilé, depuis juin 2018, d'un prix de vente inférieur à 1 000 € / m<sup>2</sup> et qui se situent dans un rayon de 10 kilomètres autour du bien à évaluer, ont été recherchées.

Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Année construct.	Nb bâtis pros	Surf. utile totale	Prix total	Prix/m <sup>2</sup> (surf. utile)	Nature mutation	Groupe	Sous-Groupe	Situation locative
0804P01 2024P04273	185//AP/261//	FUMAY	229 B RUE DES EVIGNES	15/05/2024	2003	1	200	83 500	417,5	Vente	Bâti professionnel	Atelier et assimilé	Libre
0804P01 2022P01396	185//C/249//	FUMAY	9003 RUE FRANCIS DE PRESSENCE	11/02/2022	2011	1	263	37 137	141,21	Vente	Bâti professionnel	Atelier et assimilé	Libre
0804P01 2023P03195	185//C/249//	FUMAY	9003 RUE FRANCIS DE PRESSENCE	28/03/2023	2011	1	263	100 000	380,23	Vente	Bâti professionnel	Atelier et assimilé	Libre
0804P01 2021P09093	302//AI/217//	MONTHERME	4 B RUE DU DOCTEUR LEMAIRE	10/12/2021		1	300	80 000	266,67	Vente	Bâti professionnel	Atelier et assimilé	Libre
0804P01 2019P04845	185//AP/260//	FUMAY	229 RUE DES EVIGNES	07/11/2019	2003	1	500	105 000	210	Vente	Bâti professionnel	Atelier et assimilé	Libre
0804P01 2019P00273	185//C/248//	FUMAY	9002 RUE FRANCIS DE PRESSENCE	21/12/2018	2011	4	1052	352 000	334,6	Vente	Bâti professionnel	Atelier et assimilé	Libre
0804P01 2018P02609	185//AI/281// 185//AI/283//	FUMAY	9040 RUE DE LA PAIX	25/06/2018		1	680	88 000	129,41	Vente	Bâti professionnel	Atelier et assimilé	Libre
0804P01 2019P05108	363//AI/546//	REVIN	23 AV DANTON	28/11/2019		2	880	100 000	113,64	Vente	Bâti professionnel	Atelier et assimilé	Libre

#### Synthèse des prix de la sélection

Année	Période	Prix au m <sup>2</sup> (€) *			
		Moyen	Médian	Minimum	Maximum
2018	juillet-décembre	232,01	232,01	129,41	334,60
2019	janvier-décembre	161,82	161,82	113,64	210,00
2021	janvier-décembre	266,67	266,67	266,67	266,67
2022	janvier-décembre	141,21	141,21	141,21	141,21
2023	janvier-décembre	380,23	380,23	380,23	380,23
2024	janvier-juillet	417,50	417,50	417,50	417,50
Synthèse		249,16	238,34	113,64	417,50

\* Les prix au m<sup>2</sup> sont calculés sur les ventes retenues

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

Sur le secteur de Revin, la moyenne des prix observée pour les parcelles en nature de Bâti professionnel Atelier et assimilé est de 249,16 € / m<sup>2</sup>.

La valeur haute est de 417,50 € / m<sup>2</sup>. Celle-ci concerne la mutation d'un bien datant de 2003.

Concernant le bien à évaluer, le bâti existant d'une surface de 12 000 m<sup>2</sup> a été totalement réhabilité. De plus, ce bâti a été complété de 3 extensions attenantes d'une superficie de 5 050 m<sup>2</sup>, soit une superficie totale bâtie de 17 050 m<sup>2</sup>. Ce bien sera donc considéré comme entièrement neuf.

Aussi, la valeur haute, majorée de + 30 % pour bien neuf, servira de valeur de référence, soit :

$$417,50 \text{ € / m}^2 + 30 \% = 542,75 \text{ € / m}^2.$$

La valeur vénale retenue pour l'ensemble immobilier est de :

$$17\,050 \text{ m}^2 \times 542,75 \text{ € / m}^2 = 9\,253\,887,50 \text{ €}, \text{ arrondie à } \mathbf{9\,250\,000 \text{ €}}.$$

## 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 **9 250 000 €**.

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 7 860 000 €

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.

## 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 départemental des Finances Publiques  
Par délégation

Sylvain  
ROQUIER ID

Signature numérique  
de Sylvain ROQUIER  
ID  
Date : 2024.08.22  
11:13:53 +02'00'