



Direction Générale des Finances Publiques

Le 04 décembre 2024

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

Le Directeur départemental des Finances
publiques de la Marne

à

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par Jérôme ANTOINE

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

Téléphone : 03 26 69 50 32

Référence DS : 21223031

Référence OSE : 2023-10321-87092

Mme Martine JUTAND
Direction Action Foncière

Troyes Champagne Métropole

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 : Un ancien restaurant

Adresse du bien : Rue la Fontaine
10440 La Rivière-de-Corps

Valeur : **560 000 € H.T.** assortis d'une marge de +20 %

1 - CONSULTANT

Consultant : Troyes Champagne Métropole

Affaire suivie par Mme Martine JUTAND
Direction Action Foncière

2 - DATES

de consultation :	29/11/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	18/12/2024
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	04/12/2024

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 :	adjudication

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...)	☐

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

3.3. Projet du consultant

Troyes Champagne Métropole entend acquérir ce bien pour le transformer en restaurant inter-entreprises.

Le bien a été acheté par le propriétaire actuel 575 000 € H.T.en 2011.

En 2023, après deux ans sans activité, ce bien a été évalué à **500 000 €** H.T. par le pôle d'évaluation domaniale .

La mise à prix des enchères est de 550 000 € H.T en plus des frais administratifs et de diagnostics nécessaires à la vente.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

La Rivière-de-Corps est une commune de l'agglomération troyenne. Elle fait partie des communes denses ou de densité intermédiaire au sens de la grille de l'INSEE.

Sa population est plus de 3 600 habitants.

Le bien à évaluer se trouve à la sortie de la commune, à proximité d'une zone artisanale et d'activités en pleine mutation, à quelques dizaines de mètres de la nouvelle usine « CLARENS ».

4.2. Références cadastrales

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

-A 160 d'une surface de 4 403 m²

-A 162 d'une surface de 5 469 m²

-A 193 d'une surface de 2 739 m²

4.3. Descriptif

L'environnement

Le bien à évaluer est un ancien restaurant « routier » fermé depuis un peu plus de quatre ans. Il s'agit de « la Queue de la poêle ». Cet établissement a connu une certaine renommée locale.

Il est situé à la sortie de la commune dans une zone d'activités en plein développement. Environ 2 300 salariés travaillent dans ce parc d'activités. A l'exception d'un self-service, il n'existe pas d'autres offres de restauration avec un service à table.

Il dispose d'un parking pouvant accueillir une petite centaine de voitures particulières. Il est également possible d'y garer des autobus et des camions.



Il bénéficie d'un vaste jardin et d'un espace vert sur le bord du parking



La surface

L'emprise du restaurant s'étend sur environ **720 m² au sol**. L'agence immobilière ayant fait visiter le bien annonce une surface de 795 m² dont environ 125,50 m² pour le sous-sol.

La surface de l'établissement sera arbitrée à **670 m²** dont environ :

$$720 * (1 - 7 \%) = 669,60$$

- 329 m² pour les salles de réception

- 108,50 m² pour la véranda

- 69,30 m² pour la cuisine

- 63,30 m² pour de stockage

Les accès

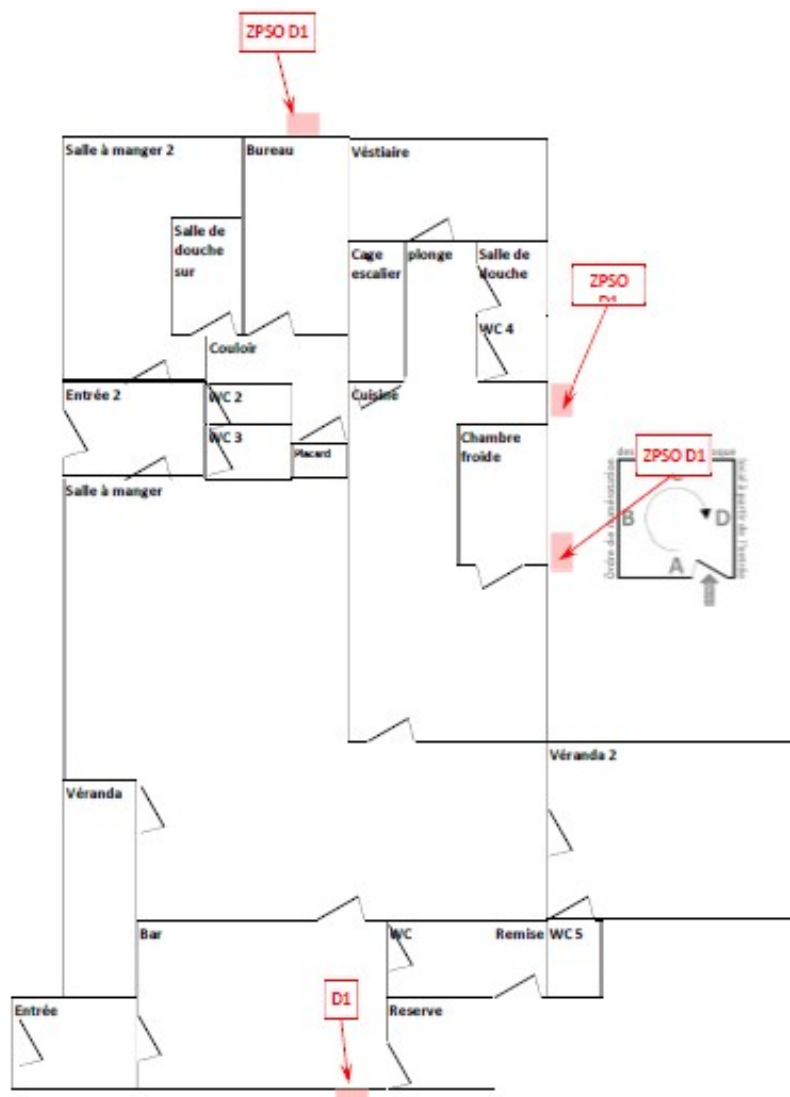
Le bâtiment dispose

- de deux accès publics depuis le parking,

- d'au moins deux accès pour le personnel sur l'arrière,

- Le sous-sol est possible par voiture depuis une rampe.

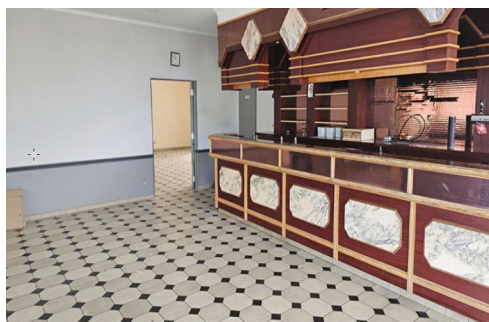
- La véranda à l'arrière du restaurant ouvre sur un jardin.-



La composition

Le **RDC** se compose :

-d'une salle de bar



-d'une salle principale de restauration de plus de 200 m²



-d'une véranda de 100 m² .



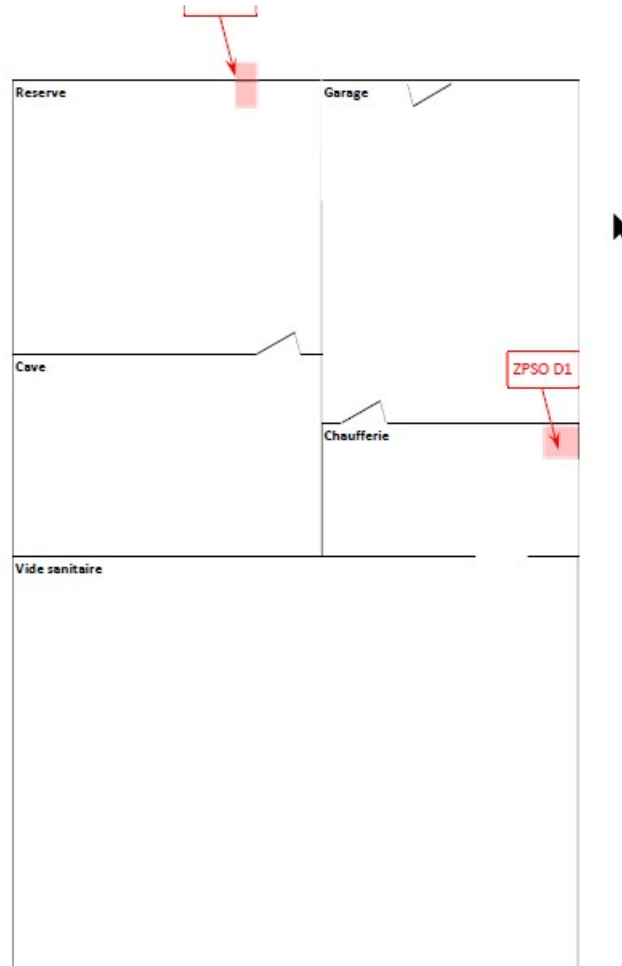
-d'une cuisine de presque 70 m² avec sanitaires à proximité



-d'une partie stockage de plus de 60 m²

-d'une partie administrative isolée de l'ensemble. Elle dispose de sanitaires, de vestiaires avec douche, de deux bureaux (salle à manger 2 sur le plan)

Le **sous-sol** se compose :

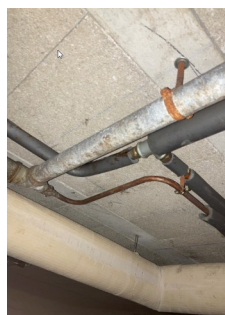


-d'un garage d'une place accessible par une rampe

-d'une chaufferie

-de deux pièces peuvent servir de caves ou de réserves.

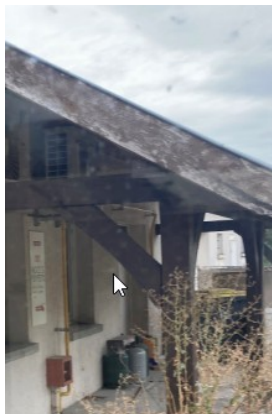
Il dispose également d'un vide sanitaire sous la cuisine . Ce qui permet d'intervenir sur les réseaux d'alimentation d'eau et d'évacuation.



État général

L'extérieur

Un rafraîchissement est à prévoir sur les menuiseries de la toiture. L'extérieur ne présentait il y a deux ans aucun désordre notable à l'exception d'une petite section de gouttières bouchées. Cette dernière n'ayant pas été débouchée, Il est probable que la fuite située à l'angle Nord-Est a dû évoluée



L'intérieur

Les salles

Les salles du restaurant sont dans un bon état. Le bar et une partie de la salle principale bénéficie d'un plafond limitant la propagation du bruit.



Un système de climatisation est installé sur les plafonds.



Des blocs sanitaires sont disponibles au niveau des accès publics. Ils sont en excellent état. L'un est aux normes PMR.

La partie « électricité » semble plus ancienne que celle de la partie technique



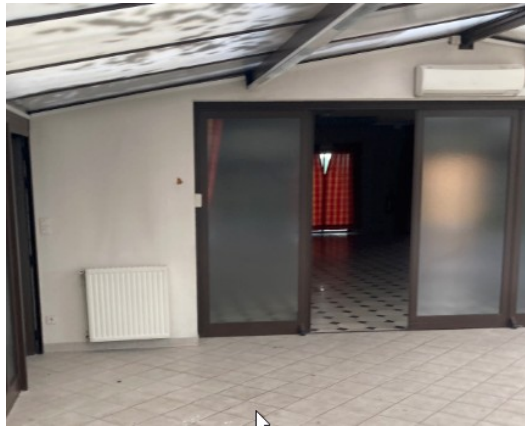
La véranda

Elle en bon état mais certains éléments sont à remplacer :

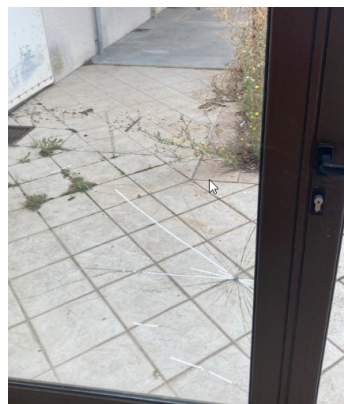
-Le système des toiles permettant de couvrir le toit est particulièrement dégradé. Il sera probablement nécessaire de changer l'ensemble de l'équipement toile et du mécanisme.



Le chauffage est assuré par un unique radiateur et un bloc de climatisation. Il n'est pas certain que l'installation soit suffisante.



L'une des vitres de la porte ouvrant sur l'extérieur est « étoilée ».



Les cuisines, les parties techniques et les parties administratives.

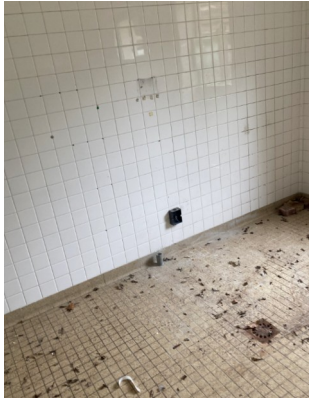
L'ensemble des équipements de la cuisine a été vendue, même la chambre froide.

La cuisine bénéficie d'un aménagement de qualité

-Électricité, prises de force ou triphasée etc..



- Évacuations
- Tunnels d'extraction des fumées
- Sols et murs carrelés



- Présence de sanitaires et d'une douche à proximité.
- et accès au gaz de ville.

La partie administrative bénéficie d'un vestiaire, d'une douche et de WC.

Un réseau de câblage informatique a été installé, ainsi qu'un système d'alarme .L'état de marche de l'ensemble n'a pas pu être vérifié.

L'accès donnant sur la partie réservée à la clientèle dispose d'une serrure à code.

La Licence IV n'a pas mentionnée dans la transaction.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5-1 : Propriété de l'immeuble :

SCI LES DINES CHIENS MR JOUIN

5.2. Conditions d'occupation

Libre

6 - URBANISME

Règles actuelles

Ces parcelles sont couvertes par le Plan Local d'Urbanisme de La Rivière-de-corps dont la dernière procédure a été approuvée le 07/12/2006.

Elles sont en UY, zone correspondant à la partie urbanisée de la commune où sont installées les activités économiques.

7 - MÉTHODES D'ÉVALUATION MISES EN ŒUVRE

-par la méthode comparative d'évaluation qui consiste à fixer la valeur vénale 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 COMPARATIVE

8-1 Dernière vente

Cet ensemble a été acquis le 15 avril 2011 pour un montant de **575 000 €**. L'ensemble des équipements culinaires était encore présent.

La visite a montré que l'entretien du bâtiment a été effectué régulièrement et que de nouveaux équipements et aménagements ont vraisemblablement été installés, car leurs apparences montrent qu'ils sont de facture récente.

8-2 Échantillon

Il y a deux ans, faute de ventes pouvant être comparées, l'échantillon avait été constitué d'annonces trouvées sur des sites d'annonces.

Le bien avait été évalué 500 000 € H.T. avec une marge d'appréciation de +10 %

Périmètre de recherche

Adresse : La Rivière-de-Corps, 10440

Périmètre géographique : 5000 m autour

Période de recherche

De 11/2021 à 11/2024

Caractéristiques du bien

Bâti professionnel Commerce de 300 à 1000 m²

Prix de vente au m² : de 600 à 1200

Références cadastrales	Commune	Adresse	Date	Surface	Prix	Prix du m ²
343//AB/166//	SAINT JULIEN LES VILLAS	130 B BD DE DIJON	18/07/2022	546	635 000,00 €	1 163,00 €
362//AE/1116//378	SAINTE SAVINE	39 AV GEN GALLIENI	13/05/2022	300	250 000,00 €	833,33 €
325//ZD/452//3	ROSIERES PRES TROYES	3 CHE DES CROIX	27/04/2022	454	390 000,00 €	859,03 €
362//AH/99//1	SAINTE SAVINE	35 AV GEN LECLERC	24/05/2022	685	700 000,00 €	1 021,90 €
325//ZD/452//12	ROSIERES PRES TROYES	3 CHE DES CROIX	28/12/2022	454	468 000,00 €	1 030,84 €
Moyenne des ventes grisées						981,62 €

Il s'agit d'un échantillon composé de ventes de commerces dans des zones de chalandises très dynamiques.

Pour tenir compte de la différence de nature et d'emplacement, une minoration de -15 % sera appliquée sur la moyenne des ventes.

La valeur retenue pour un m² est estimée à 835 € H.T.

$$982 * (1 - 15\%) = 834,70$$

Rapportée à une surface de 670 m², la valeur de ce bien est estimée à environ **560 000 € H.T**

$$670 * 835 = 559 450$$

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 **560 000 € H.T.**

Elle est exprimée **hors taxe et hors droits.**

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de +20 % portant la valeur maximale de vente sans justification particulière à 672 000 € .

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 acquérir à un prix moins élevé** 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 12 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.

13 - 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,

Sandrine
LEROY ID

Signature numérique
de Sandrine LEROY ID
Date : 2024.12.06
09:52:28 +01'00'

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.