

Direction régionale des Finances publiques du Grand Est et du département du Bas-Rhin

Pôle pilotage des missions et animation du réseau
Division du Domaine – Pôle d'évaluation domaniale
4, place de la République CS 51002
67070 STRASBOURG Cedex
Téléphone : 03 88 10 35 00
Mél. : drfip67.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Nathalie STAHL
nathalie.stahl@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 03 88 10 35 18
Réf.DS : 7092779
Réf.OSE: 2021-67218-92427

Strasbourg, le 15/01/2022

Le Directeur régional des Finances publiques de la région Grand Est et du département du Bas Rhin

à

COLLECTIVITE EUROPEENNE D'ALSACE

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



Désignation du bien :

Maison individuelle

Adresse du bien :

22 route du Neuhof

Commune :

67400 ILLKIRCH GRAFFENSTADEN

Valeur :

625 000 € HT assortie d'une marge d'appréciation de 15 %.

La collectivité peut, ainsi, acquérir l'immeuble sans justification particulière jusqu'à 718 750 €.

Il est rappelé aux consultants que cet avis de valeur ne leur interdit pas de réaliser une cession à un prix plus élevé ou une acquisition (ou une prise à bail) à un prix plus bas.

Par ailleurs, les collectivités territoriales et leurs établissements peuvent, sur délibération motivée, s'écarter de la valeur de ce présent avis pour céder à un prix inférieur ou acheter (ou prendre à bail) à un prix supérieur.

1 - SERVICE CONSULTANT

Affaire suivie par : Mme Nadine SCHWARTZ (nadine.schwartz@alsace.eu)

2 - DATE

de consultation : 14/12/2021

de réception : 14/12/2021

de visite : 13/01/2022

de dossier en état : 13/01/2022

3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE - DESCRIPTION DU PROJET - PRIX ENVISAGÉ

Le consultant souhaite acquérir le bien pour le compte des services sociaux qui occupe la maison depuis 2015.

Le consultant a précisé que le bien est mis à la disposition des services sociaux, comme foyer d'accueil pour des jeunes filles de 13 à 17 ans.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Références Cadastres

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

SECTION	PARCELLE	Surface/are	Zonage PLUI
28	670	2,05	UCA4
	672	4,11	
TOTAL		6,16	

4.2. Descriptif - Situation particulière (environnement, accessibilité, voirie et réseau)



L'emprise est située au Nord du ban communal d'Illkirch-Graffenstaden, pas trop éloignée de l'échangeur qui mène à la voie autoroutière et du centre commercial de AUCHAN. Elle est placée en façade de la route du Neuhof, voie assez fréquentée. Elle est placée à proximité des transports en commun bus et tramway.

Elle est surbâtie d'une maison d'habitation construite dans les années 1936 comprenant une addition de construction élevée en 2009. Le bien est de type R+1 sur sous-sol.

Le rez-de chaussée surélevé se compose d'une entrée, d'un bureau, de deux pièces de belle dimension, d'une salle d'eau avec sanitaire, d'un espace cuisine séjour ouvrant sur une terrasse et une loggia. Le bien est équipé de nombreux placards, la cuisine est aménagée par des éléments avec un îlot central.

Un bel escalier, marche en bois, dessert l'étage qui comprend 3 chambres dont une ouvrant sur une terrasse pavage bois, salle de bain avec WC et dégagement.

Le sous-sol est accessible depuis le cuisine par un escalier béton. Il se compose d'un garage, d'une chaufferie et buanderie en bon état.

Les fenêtres sont en PVC double vitrage. Les murs sont en papier ingrain blanc, sol en parquet ou carrelage. Le bien est entretenu. Le chauffage est assuré par une chaudière au gaz.

Le jardin est totalement clos avec muret et portail coulissant.

L'ensemble est bien entretenu.

La surface habitable du bien affichée dans l'application cadastrale s'élève à 145 m².

Le consultant occupe les lieux de manière pérenne depuis 2015. Les propriétaires lui ont adressé en date du 22 décembre 2021 leur souhait de ne pas renouveler le bail. Ils lui proposent d'acquérir le bien aux conditions stipulées de 700 000 €. Un délai de 2 mois court à compter de la réception du courrier pour donner leur accord à cette transaction.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

le bien est propriété de M. Laurent PETER, décédé, de ses ayants-droits et de son épouse Mme MEYER Isabelle épouse PETER.

5.2. Conditions d'occupation actuelles

Le bien est loué au Département du Bas-Rhin par bail à compter du 15/08/2015 jusqu'au 15/08/2022. Le loyer s'élève à la somme de 6 000 € par trimestre soit 24 000 € par an.

6 - URBANISME

L'emprise constituée des parcelles section 28 n° 670 et 672 est située en zone UCA4 du PLUI de l'Eurométropole de Strasbourg dont la dernière modification a été approuvée le 25 juin 2021.

La zone UCA correspond à une zone urbaine à vocation principalement résidentielle à dominante d'habitat individuel.

Qualification du terrain :

Les parcelles ont la qualification de terrain à bâtir au sens de l'article L 322-3 du Code de l'expropriation, car situées dans une zone déclarée constructible en l'état actuel du PLU applicable et desservies par les réseaux.

7 - 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.

La valeur est corroborée par la méthode d'évaluation par le revenu. Elle consiste à déterminer la valeur vénale d'un bien en appliquant au revenu qu'il procure à son propriétaire un coefficient de capitalisation convenablement choisi. Sa mise en œuvre exige la connaissance du revenu de l'immeuble à évaluer et la recherche du taux de capitalisation adapté à ce type d'immeuble. C'est la détermination de ce taux qui pose le plus de problèmes, car elle nécessite, d'une part, une étude de marché qui permettra d'apprécier la valeur des immeubles loués comparables et, d'autre part, la recherche du revenu de chacun de ces mêmes immeubles. Bien entendu, cette méthode ne peut être employée que pour évaluer des biens loués et, partant, elle ne permet d'aboutir qu'à des valeurs « immeubles occupés ».

8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR : MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

L'étude a porté sur des actes notariés de cession de maisons individuelles construites sur la période de l'entre-deux-guerres installées sur le ban communal d'Illkirch-Graffenstaden pour une période récente de 2017 à 2021.

8.1. Sources et critères de recherche – Termes de référence

DATE	COMMUNE	SECT.	N° PLAN	N°	RUE	Surf. Terrain ares	PRIX €	CN	SH m ² /VISU ou ACTE	SH €/m ²	OBSERVATIO NS
02/02/17	ILLKIRCH	4	256	18	av Jean Jaurès	8,77	565 000 €	1926	136	4 154 €	Maison très semblable
03/08/18	ILLKIRCH	21	434	13	du 16 Août	5,50	524 000 €	1933	157	3 338 €	Gaage 17 m ²
05/10/18	ILLKIRCH	11	260	15	des Boulangers	4,09	550 000 €	1928	142	3 873 €	
25/04/19	ILLKIRCH	30	364,827		r Talus/rte Rhin	5,81	364 000 €	1 928	110	3 309 €	Garage 21 m ²
29/04/19	ILLKIRCH	30	826	17	rte du Rhin	4,57	670 000 €	1 930	140	4 786 €	
24/10/19	ILLKIRCH	30	366	23	rte du Rhin	6,45	570 000 €	1 929	148	3 851 €	Garage 21 m ²
24/10/19	ILLKIRCH	30	352	21	rte du Rhin	3,89	340 000 €	1 932	100	3 400 €	Garage 18 m ²
13/12/19	ILLKIRCH	21	444	4	Désirée	6,67	480 000 €	1932	130	3 692 €	Garage 30 m ²
05/06/20	ILLKIRCH	32	361,1108	4	des Prés	6,35	550 900 €	1 934	134	4 111 €	maison avec arrondi
17/09/20	ILLKIRCH	21	432	16	Désirée	6,07	664 000 €	1 935	172	3 860 €	Garage 20 m ²
30/12/20	ILLKIRCH	8	103/0045	1	RUE GATTER	9,79	725 000 €	1926	179	4 050 €	garage+ cave+grenier+ terrasse
02/06/21	ILLKIRCH	21	948-950	77	Avenue de Strasbourg	14,19	950 000 €	1932	122	7 787 €	
									Moyenne	4 184 €	
									Médiane	3 867 €	

Les prix sont compris entre 3 309 € HT/m² SH et 7 787 € HT/m² SH.
La moyenne et la médiane sont respectivement à 4 184 € HT/m² SH et 3 867 € HT/m² SH.

Une analyse HOMIWOO a été initialisée ce jour. Elle porte sur le secteur immédiat du bien à évaluer et se base sur des annonces de ventes de maison.

Le prix médian défini pour des maisons de type T5 + s'élève à 4 398 € HT/m² SH. Il varie en fonction des prestations offertes et de la situation géographique du bien. Ainsi, les prix de vente aujourd'hui sont compris dans une fourchette de 3 246 € HT/m² SH et 5 170 € HT/m² SH sur un panel de plusieurs biens avec une liquidité estimée à 60 jours pour des logements de type T5.

La fourchette de prix est basée sur une appétence à payer estimée en fonction de l'adresse donnée. Par ailleurs, l'analyse tient compte des biens nécessitant des travaux et comparent leur prix par rapport à ceux aux travaux à engager.

L'analyse HOMIWOO et la collation des actes notariés permettent un recouplement de la valeur vénale du bien.

8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues

Les termes de comparaisons se rapportent à des actes notariés récents collationnés pour les années 2017-2021. Ils concernent des transactions de maisons individuelles construites durant la même période de l'entre-deux-guerres restreintes aux années 1926 à 1934 placées sur des terrains d'assiette de contenance très similaire.

Deux actes semblent particulièrement pertinents.

Le premier acte du 02/02/2017 correspond à la vente d'une maison individuelle élevée en 1926, présentant des caractéristiques similaires au bien à évaluer. Le tènement est légèrement supérieur. Le bien a été vendu au prix de 4 154 € HT/m²SH.

Le second acte du 05/06/2020 concerne la cession d'une maison d'habitation assise sur une parcelle de superficie presque identique. Le bien affiche une façade très comparable au bien à évaluer avec son bel arrondi. Les surfaces habitables sont proches. La vente a été réalisée au prix de 4 111 € HT/m² SH.

L'emprise profite d'une belle situation en façade de rue sur la route du Neuhof à Illkirch Graffenstaden à proximité de toutes les commodités : commerces, services et transports en commun dont bus et tramway. Toutefois, elle est impactée par des nuisances sonores liées à la proximité de la voie autoroutière, de l'échangeur et de la densité de trafic sur la voirie ;

La maison est installée sur un beau tènement clos et ombragé. La maison a été totalement rénovée et agrandie en 2009. Elle bénéficie de pièces de belle dimension, d'une terrasse attenante au séjour, d'une loggia à la cuisine et d'une terrasse à l'étage revêtement sol bois. Les prestations sont de belle qualité. Le bien est entretenu.

Par conséquent, l'emprise constituée des parcelles section 28 N° 670 et 672 surbâtie d'une maison d'habitation de 1936 rénovée et agrandie en 2009 est estimée à une valeur haute des termes de comparaisons arrondie à 4 300 € HT/m² SH soit :

$$145 \text{ m}^2 \times 4 300 \text{ € HT/m}^2 \text{ SH} = 623 500 \text{ € HT arrondie à } \mathbf{625 000 \text{ € HT}}$$

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR : MÉTHODE PAR LE REVENU

Afin de fiabiliser la valeur de l'immeuble obtenue par la méthode par comparaison, la méthode par le revenu est utilisée. Elle consiste à déterminer la valeur vénale d'un bien en appliquant au revenu qu'il procure à son propriétaire un coefficient de capitalisation convenablement choisi.

Le revenu généré par la location de la maison actuellement occupée est connu. Il s'élève à 24 000 € HC/an.

Par conséquent, la valeur vénale est calculée par rapport au revenu comptabilisé en se basant sur le déclaratif annexé à la déclaration d'intention d'aliéner.

Le marché immobilier locatif dans l'Eurométropole de Strasbourg est relativement dynamique. Illkirch-Graffenstaden profite pleinement de son attractivité en tant que ville étudiante, de son positionnement en limite de la ville de Strasbourg, de sa proximité avec l'Allemagne, de son cadre de vie agréable et de l'arrivée du tram jusqu'au centre ville.

Le taux de rendement calculé pour Illkirch à partir de l'application HOMIWOO pour ce début d'année 2022 est de 3,8 %. Il est confirmé par des données recueillies sur Internet pour des locations d'appartement neufs ou récents.

Dans le cadre de l'estimation valeur pleine de l'immeuble et en utilisant le revenu généré par la location de la maison, la valeur de l'immeuble est estimée à 631 578, 94 €, dont décompte ci-dessous :

Illkirch-Graffenstaden		
en état- valorisation par le loyer de la maison		
taux de rentabilité 2022	3,80%	24 000 € x 100/3,8 = 631 578, 94 €

La valeur estimée du bien obtenue en valorisant la maison actuellement occupée s'approche de la valeur obtenue par la méthode par comparaison.

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

La valeur vénale de l'emprise constituée des parcelles section 28 N° 670 et 672 d'une contenance de 6,16 ares surbâtie d'une maison d'habitation de 145 m² est estimée par la méthode par comparaison à **625 000 € HT assortie d'une marge d'appréciation de 15 %**.

La collectivité peut, ainsi, acquérir l'immeuble sans justification particulière jusqu'à 718 750 €.

11 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 18 mois.

12 - OBSERVATIONS

La présente estimation est réalisée sur la base des éléments en possession du service à la date du présent rapport. Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation 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. Une nouvelle consultation du Pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Pour le Directeur et par délégation,



Nathalie STAHL

Inspectrice des Finances publiques