RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

Direction départementale des Finances Publiques de Meurthe et Moselle

Pôle d'évaluation domaniale de Nancy

47 rue Sainte-Catherine – CO 60069

54 036 NANCY CEDEX

Courriel : ddfip54.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Pierre-Lionel BARSACQ

Courriel : [redacted]

Téléphone : [redacted]

Réf. DS : 32680866
Réf OSE : 2026-54323- 48884
Réf consultant :

Le 19/08/2026

Le Directeur départemental des Finances publiques de Meurthe et Moselle

à

Mairie de Longwy

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VENALE

La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site collectivites-locales.gouv.fr



Google 11/2010

Nature du bien:	Ensemble immobilier anciennement à uasge de commissariat de police
Adresse du bien:	Commune de Longwy (54 400) 1 avenue Raymond Poincaré AP 50
Valeur vénale:	**314 000 €** (précisions en pages 5 & 6).

1 - CONSULTANT

Mairie de Longwy.

Affaire suivie par Madame Oriéla POLITI.

2 - DATES

de consultation :	20/07/ 2026
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis :	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet : réponse à une demande de précisions.	20/07/2026

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 :	

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...)	☐

3.3. Projet et prix envisagé.

Acquisition auprès de l'EPFGE suite à portage.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

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

4.1. Situation générale.

Région Grand-Est



Département de Meurthe-et Moselle



Communauté d'agglomérations de Longwy



Départements 08, 10, 51, 52, 54, 55, 57, 67, 68, 88.
5 121 communes, 5 563 378 habitants en 2023 pour 57 441 kms.
Préfecture ; Strasbourg.



591 communes
732 236 habitants en 2023 pour 5 246 km²
Préfecture ; Nancy.



21 communes
63 645 habitants en 2022 pour 173, 5 km²

Siège à Réhon à ± 3 km



La ville (15 679 habitants en 2023 pour 5,34 km²), est située au nord du département de Meurthe-et-Moselle en limite du Luxembourg. Elle est distante de 328 km de Paris Notre-Dame, 117 km de Nancy, 65 km de Metz, 221 km de Strasbourg. Elle est notamment desservie par la N 52, la D 918, la D 4 ; A4 à ± 50 km, A30 à ± 20 km. Gare TER à SNCF à Longwy-bas ; gare TGV à Metz à 65 km, aéroport Luxembourg àn 40 km, Lorraine-aéroport à 86 km.

LOG T1 - Évolution du nombre de logements par catégorie en historique depuis 1968

Catégorie de logement	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2006	2011	2016	2022
Ensemble	**6 493**	**6 963**	**7 047**	**7 024**	**7 116**	**7 365**	**7 753**	**8 287**	**8 702**
Résidences principales	6 084	6 525	6 267	6 129	6 404	6 771	6 739	7 147	7 844
Résidences secondaires et logements occasionnels	30	28	80	171	111	44	77	109	125
Logements vacants	379	410	700	724	601	550	938	1 030	733

(*) 1967 et 1974 pour les DOM
Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2025.
Sources : Insee, RP1967 au RP1999 dénombrements, RP2006 au RP2022 exploitations principales.

LOG T1bis - Catégories de logements

Catégorie de logement	2011	2016	2022
Résidences principales	86,9	86,2	90,1
Résidences secondaires et logements occasionnels	1,0	1,3	1,4
Logements vacants	12,1	12,4	8,4

Sources : Insee, RP2011, RP2016 et RP2022, exploitations principales, géographie au 01/01/2025 .

LOG T2 - Types de logements

Type de logement	2011	%	2016	%	2022	%
Ensemble	**7 753**	**100,0**	**8 287**	**100,0**	**8 702**	**100,0**
Maisons	2 865	37,0	2 977	35,9	2 855	32,8
Appartements	4 859	62,7	5 262	63,5	5 738	65,9
Autres	29	0,4	48	0,6	109	1,3

Sources : Insee, RP2011, RP2016 et RP2022, exploitations principales, géographie au 01/01/2025.

4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseaux.

Les biens sont situés en secteur sud de la ville quartier de la gare SNCF, à ± 400 m de la mairie. Tous réseaux et voiries en limites parcellaires.

4.3. Références cadastrales.

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Contenance m²	Nature réelle
Longwy (323)	AP 50	1 avenue Raymond Poincaré	2 893	Sol/ bâti



4.4. Descriptif.

Ensemble immoilier composé de trois bâtiments distincts.

Extrait ED 2019-54323V 0561

Description du bien : ensemble immobilier dans un état médiocre, construit en 1883 (ancien Château de SAINTIGNON, devenu un commissariat de police en 1943), comprenant trois bâtiments.

1. Bâtiment A : bâtiment de trois niveaux sur sous-sol composé :

- Sous-sol : vestiaires, une salle de repos, deux cellules de dégrisement, salle de munitions, local technique et chaufferie, toilettes et douches ;
- rez-de-chaussée : accueil avec guichet, plusieurs bureaux, cellules de garde à vue, toilettes ;
- 1er étage : plusieurs bureaux, local d'archives ;
- 2ème étage : plusieurs bureaux, toilettes ;
- combles aménagées en locaux d'archives.

La SUB s'élève à 710 m².

Les murs sont en moellons.

Le bâtiment est équipé d'un chauffage central au gaz. Les fenêtres sont pourvues de double vitrage.

2. Bâtiment B : bâtiment d'un étage sur rez-de-chaussée composé :

- rez-de-chaussée : entrée, dégagement, cellule, deux bureaux, vestiaire, sanitaires ;
- 1er étage : palier, salle de réunion, deux bureaux, sanitaires.
- garage.

La SUB s'élève à 178 m².

Le bâtiment est pourvu d'un chauffage électrique. Les fenêtres sont pourvues de double vitrage.

3. Bâtiment C : bâtiment d'un étage sur rez-de-chaussée composé :

- rez-de-chaussée : un bureau, une pièce, placard et WC ;
- 1er étage : deux pièces ;
- grenier.

La SUB s'élève à 49 m2.

Les fenêtres sont équipées de simple vitrage.

4.5. Surfaces du bâti.

Estimée à 937 m².

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

EPFGE par acquisition du 30/10/2020 (2020P 05102) pour le compte de la ville de Longwy.

5.2. Conditions d'occupation ;

Évaluation libre d'occupation .

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles.

Zone UB du PLU.

6.2.Date de référence et règles applicables.

Sans objet.

7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

Cf 8.2

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché.

~~***Sources internes à la DGFIP et critères de recherche - Termes de comparaison.***~~

8.1.2.Autres sources externes à la DGFIP ;

Néant.

8.2. Analyse et arbitrage du service - Termes de référence et valeurs retenues.

L'acquisition consiste en la fin de portage par l'EPFGE ; le prix retenu sera celui déterminé lors de la vente par l'État, soit **314 000 €.**

Les coûts annexes (gestion voire interventions diverses sur site) pourront être ajoutés distinctement.

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 du bien est estimée à 314 000 € HT.

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.

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,

Pierre BARSACQ

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.