

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE



**AGRICULTURES  
& TERRITOIRES**

CHAMBRE D'AGRICULTURE  
MOSELLE

Service agronomie & environnement

Unité Bâtiment & Energie

Monsieur Ludovic ZIDAR

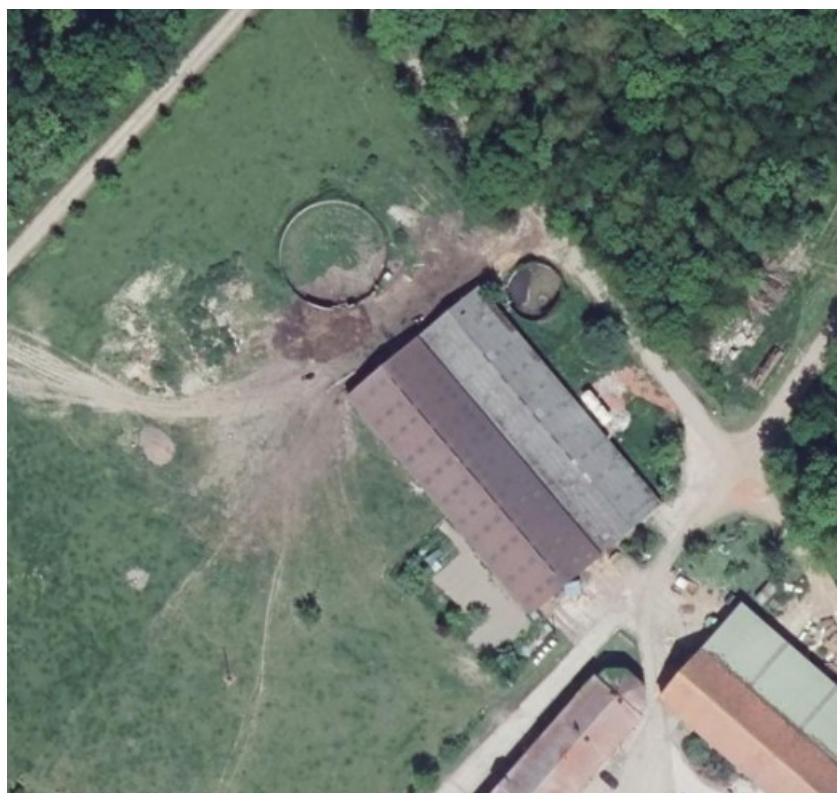
Conseiller spécialisé expert en Bâtiment

ÉTABLISSEMENT PUBLIC LOI DU 31/1/1924 – SIRET 185 722 030 00011 – APE 911 A

## **APPROCHE DE LA VALEUR ACTUELLE DES BÂTIMENTS AGRICOLES**

**EARL du Nassenwald  
Monsieur JORDY Laurent**

Ferme du Nassenwald  
57720 HOTTVILLER



Vue aérienne (source Géoportail)

Juin 2025

Maison de l'Agriculture - Chambre d'Agriculture - 64 avenue André Malraux - 57045 METZ CEDEX 1  
Téléphone 03.87.66.12.42 – Standard 03.87.66.12.30

## REMARQUES PREALABLES

Cette étude a pour but, une approche de la **valeur actuelle des bâtiments agricoles**, de Monsieur JORDY Laurent, gérant de l'EARL du Nassenwald, afin de retenir une valeur, dans le cadre de la future vente des bâtiments, suite à la procédure de liquidation judiciaire.

Attention à la prise en compte de la valeur du foncier, surfaces qui supportent les bâtiments, les chemins d'accès et également les abords +/- bétonnés autour de tous les locaux.

Les valeurs en euros prennent en compte les bardages, les menuiseries, les murs, les dés et les bétons de sol (autrement dit l'ensemble de la maçonnerie **avant vétusté**).

Le pourcentage appliqué sur cette **valeur à neuf**, correspond à l'état des locaux, à leur âge et à l'usage qui en est fait (agricole). Par ailleurs, les valeurs proposées prennent en compte la nécessité d'entretiens plus ou moins importants.

Les valeurs en euros comprennent les équipements plus ou moins importants, le tout représente la valeur avant vétusté.

Les bétons de sol et tous les aménagements (tubulaires, logettes ...) sont intégrés dans les valeurs.

Voir les photos et descriptifs de chacun des bâtiments.

### Préambule :

Une description de chaque bâtiment est faite, cela correspond à l'état des lieux le jour de la visite sur site, le **lundi 23 juin 2025**, par **Ludovic ZIDAR de la Chambre d'Agriculture de la Moselle** en présence de **Monsieur JORDY Laurent propriétaire et agriculteur**.

L'exploitation de l'EARL du Nassenwald se répartit sur une aire géographique, au Nord-Ouest de la commune d'HOTTVILLER. C'est une ferme isolée.

### Propriété :

La ferme se situe à la sortie Nord-ouest, de la commune d'Hottviller, au lieu-dit Nassenwald.

Section	Parcelle	Surface (m <sup>2</sup> )	Lieu-dit	Commune	CP	Propriétaire
06	28	6 630	Nassenwald	HOTTVILLER	57720	EARL de Nassenwald

## Urbanisme :

- On accède aux bâtiments par un chemin rural, depuis la route départementale RD620, puis par un chemin privé par la parcelle 34. **L'accès privé est la propriété des parents de Monsieur JORDY.**  
**Une servitude de passage devra être réalisée ou un nouvel accès devra être créé par le Nord de la parcelle 28, depuis le chemin rural.**
- L'accès est en enrobé et bétonné en grande partie.
- Actuellement, il n'y a plus de document d'urbanisme sur la commune. Les bâtiments sont en zone **agricole**, donc **non constructibles, voués à l'agriculture**.
- Les bâtiments d'élevage sont raccordés en eau potable, depuis l'habitation des parents.
- Les bâtiments d'élevage sont alimentés en électricité en aérien, par le réseau Enedis depuis la maison d'habitation.  
**Suivant la destination du bâtiment, il faudra prévoir un compteur pour l'eau et l'électricité.** Il y a déjà un transformateur électrique sur le site.
- Les bâtiments sont hors de la zone inondable de la *Schwalb*.
- Les parcelles sont hors d'un site natura 2000.
- D'après la cartographie de l'aléa retrait-gonflement des argiles d'août 2020, établis par le B.R.G.M, l'exploitation se situe en zone d'exposition faible (jaune). Il est conseillé au futur repreneur de faire une étude de sol avant toute nouvelle construction.
- Il n'y a pas de site classé Monument Historique, dans le périmètre des 500m.
- Il n'y a pas de tiers à l'exploitation à moins de 100m des bâtiments d'élevage. La première habitation de tiers se situe à 550m. L'habitation de l'éleveur se situe à 30m du bâtiment.
- Il n'y a pas de pipeline à proximité de l'exploitation.
- Il n'y a pas de plan de prévention des risques naturels ou technologiques sur la commune.
- La parcelle est en dehors d'un périmètre de captage.
- Sur le site, à moins de 400m sur la parcelle 34, il y a une mare servant de réserve incendie, pour la lutte contre un éventuel incendie. Il y a également un poteau d'incendie sur la parcelle 30. **Le repreneur devra mettre en conformité la mare (accès, point pompage) selon les préconisations du SDIS57 ou créer une réserve incendie type poche souple de 120m<sup>3</sup>.**
- La gestion des effluents liquides est assurée par les fosses enterrées. Les eaux de la salle de traite sont raccordées à la fosse 1.
- La commune n'est pas en nouvelle zone vulnérable, l'exploitation n'a pas l'obligation du respect du 6<sup>ème</sup> programme de la directive nitrate.

Le futur repreneur pourrait réaliser des extensions des bâtiments, sous réserve de maîtriser le foncier et la viabilité (accès, réseaux AEP, elec, défense incendie).

## BÂTIMENT ELEVAGE

### Bovins lait

**Bâtiment B1 de 1984 soit 41 ans**  
**Surface totale couverte de 865 m<sup>2</sup>**

Le bâtiment a été mis en service en 1984 soit 41 ans.

Structure :

- Bâtiment principal de 15,70m de large extérieur poteaux, sur 55,12m de long, en 11 travées de 5m, hauteur au faîte du hall environ 5,17m, hauteur à l'égout du hall 3,2m.

*Faible passage libre sous arbalétrier pour les engins agricoles.*

Emprise au sol (15,70 x 55,12 = 865 m<sup>2</sup>).

- La structure principale est à ossature métallique de type portique (poteaux et arbalétriers), les pannes sont en bois. La couverture est en plaques ondulées en fibre-ciment de teinte grise **avec amiante** + 4 translucides par travée, la faîtière est fermées, débords de toiture en pignons avec finition par rive en bois.

*Certaines plaques amiantées sont à changer.*

Collectent des E.P par une noue sur le long pan Ouest, avec descentes. **Il n'y a pas de gouttière sur le long pan Est.**

La charpente, la couverture et le bardage des pignons ont été fabriqués et montés par l'entreprise Wolf système (67480 Leutenheim).

Le sol est entièrement bétonné, réalisé en autoconstruction. Les murs extérieurs sont en maçonnerie enduite réalisée en autoconstruction.



(Photo CA57) Vue intérieur

### Utilisation :

- Le bâtiment sert au logement des bovins laits, en 70 logettes gestion lisier. Les logettes ont été aménagées en 2001 soit 24 ans.

Les premières travées servaient de laiterie, bloc technique et ancienne salle de traite. Il ne reste que la maçonnerie de la salle de traite et du robot de traite.

La maçonnerie de l'ancien local robot de traite et du bureau/salle informatique est de 2019 soit 6 ans.

Le lisier était raclé dans la fosse 1, par un racleur à corde de 2014 vers un canal à lisier en bout de bâtiment, mais celle-ci ne fonctionne plus.



Maçonnerie pour une salle de traite en épis.

### Façades :

- Le long pan Est est fermé par une maçonnerie enduite en partie basse, HT 2 m et un filet en partie haute.

- Les pignons sont fermés par une maçonnerie enduite en partie basse, HT 2,6 m et un bardage en bois en partie haute. Incorporé de portes coulissantes en bois d'une hauteur de 3,2 et 2,8m.

*Les portes bois sont en mauvais état.*

- Le long pan Ouest est ouvert contre l'existant servant de couloir d'alimentation avec cornadis.

### Viabilité :

- Le bâtiment est raccordé au réseau d'eau et d'électricité avec néons.
- Accès bétonné en façade Sud et empierré en façade Nord.



Vue intérieur (photo CA57)



Vue extérieur (photo CA57)



Vue façade Sud-Est (photo CA57)

**Présence d'amiante en couverture.**

**Faible hauteur intérieure à l'égout pour les engins actuels.**

**Pour une utilisation pour des bovins lait, prévoir des investissements en tubulaires, poste de traite, portes.**

**VALEUR PROPOSEE B1**

**44 000 €**

**Hors frais d'un éventuel désamiantage**

*Les frais de désamiantage dans les règles de l'art sont de 30/40€.m<sup>2</sup> et la repose d'une couverture est d'environ 35/45 €.m<sup>2</sup> soit supérieur à la valeur du bâtiment.*

## BÂTIMENT ELEVAGE Génisses

### Bâtiment B2 de 2001 soit 24 ans Surface totale couverte de 992 m<sup>2</sup>

Le bâtiment a été mis en service en 2001 soit 24 ans.

#### Structure :

- Bâtiment principal de 18 m de large extérieur poteaux, sur 55,14 m de long, en 11 travées de 5m.

Emprise au sol (18 x 55,14 = 992 m<sup>2</sup>).

- La structure principale est à ossature mixte poteaux métallique avec arbalétriers et pannes bois).

La couverture est en plaques de fibre ciment **sans** amiante de teinte rouge, 8 translucides par travée, faîtière de ventilation avec par-vent, débords de toiture en pignons avec finition par rive en bois.

Collectent des E.P par gouttières sur les longs pans, avec descentes en PVC.

La charpente, la couverture et les bardages des pignons ont été fabriqués et montés par l'entreprise Wolf.

Le sol est entièrement bétonné, réalisé en auto-construction.



(Photo CA57) Vue intérieur

#### Utilisation :

- Le bâtiment est composé d'une allée d'alimentation surélevée de 6m, d'un couloir de ravage lisier de 4m et d'une aire paillée de 8m surbaissée (-0.55), composée de boxes sur litière accumulée.

## Façades :

La façade Ouest est fermée par une maçonnerie enduite hauteur 2m en partie basse et un bardage bois ajouré en partie haute.

- Les pignons sont fermés par une maçonnerie enduite en partie basse, HT 2 m et un bardage en bois en partie haute. Incorporés de portes coulissantes en bois d'une hauteur de 4,2m

### *Les portes bois sont en mauvais état.*

- Le long pan Est est ouvert contre l'existant servant de couloir d'alimentation avec cornadis.

## Viabilité :

- Le bâtiment est relié au réseau électrique.
- Le bâtiment est alimenté en eau potable.
- Accès empierré par la cour et bétonné en façade Sud-est.



Vue intérieur (photo CA57)



Vue façade Nord-Ouest (photo CA57)



Prévoir de nouvelles portes



Photo façade Sud-Ouest (photo CDA57)

**Bâtiment fonctionnel pour les engins actuels, Certains tubulaires étant de 1984, prévoir des investissements. La marche de 55cm peut être gênante suivant la future destination du bâtiment. Bâtiment adapté pour de l'élevage grâce au bois.**

**VALEUR PROPOSEE B2**

**84 000 €**

## FOSSE 1

### FoB1 : Fosse en béton enterrée de 346m<sup>3</sup>

Fosse de 1984 soit 41 ans

Diamètre 10.50m, pf. 4m soit 346m<sup>3</sup> total.

La fosse collecte le lisier du B1 et les eaux de la salle de traite. La fosse est en béton banché réalisé par l'entreprise Wolf Système.



(Photo Google)

**VALEUR PROPOSEE FOSSE 1**

**7 000 €**

## FOSSE 2

### FoB2 : Fosse en béton enterrée non couverte de 1038m<sup>3</sup>

Fosse de 2001 soit 24 ans

D 21m, pf. 3m, volume total 1038m<sup>3</sup> soit 865m<sup>3</sup> utile.

La fosse collecte les lisiers du B2 et les eaux brunes de l'aire de transfert. La fosse est non couverte, réalisée en béton banché par l'entreprise Wolf.

#### Prévoir protection sur l'aire de transfert.

Actuellement les deux fosses n'ont pas été vidé du lisier, à préciser lors de la vente.



(photo CDA57)

**VALEUR PROPOSEE FOSSE 2**

**26 000 €**

## SILOS ALIMENT

### 2 Silos de 2019 soit 6 ans

- 2 silos tours en polyester sur dalle béton pour l'aliment de 2019, d'un volume de 6m<sup>3</sup> chacun avec les vis d'alimentation jusqu'au local robot.



(photo CDA57)

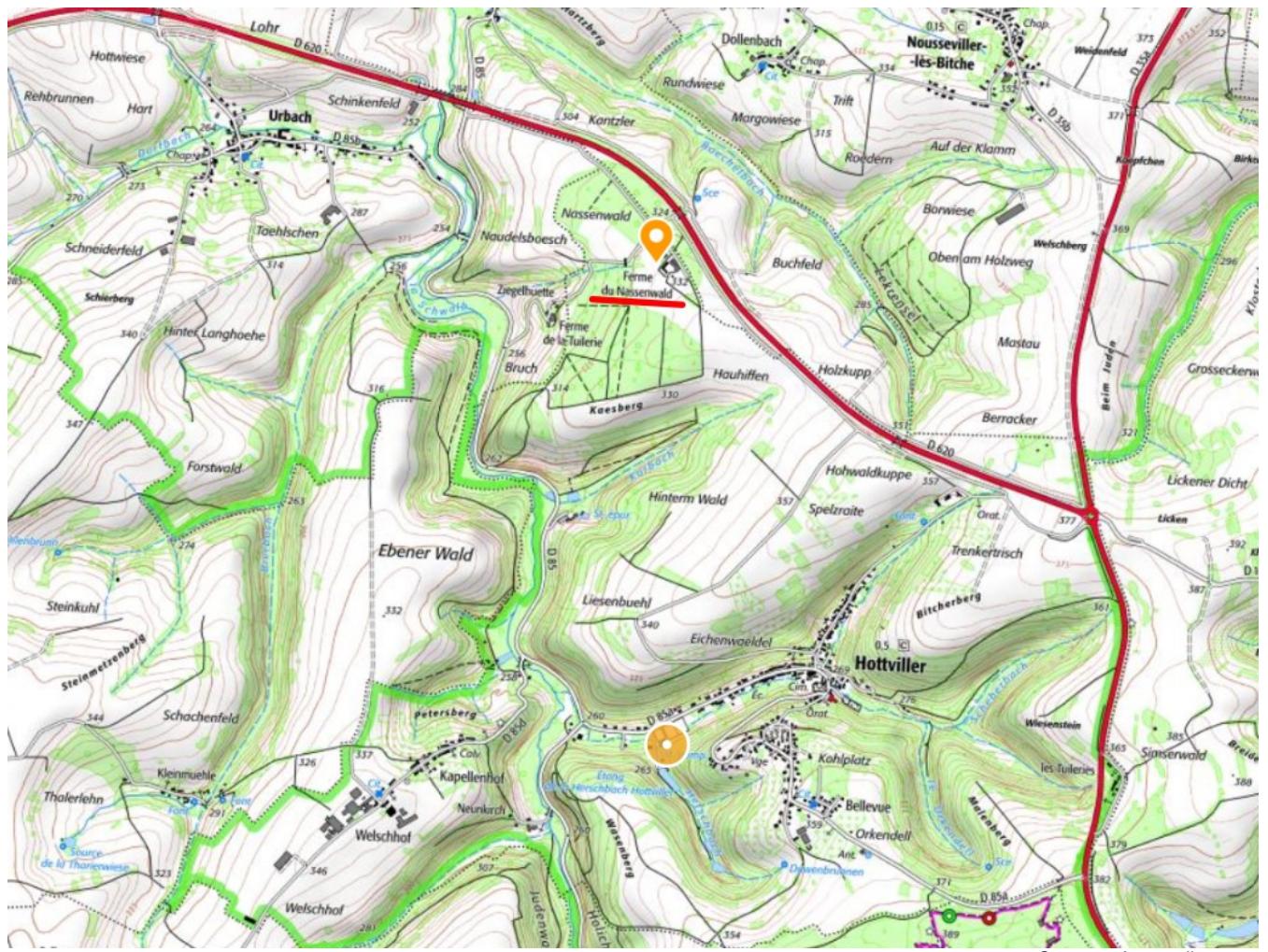
**VALEUR PROPOSEE SILOS**

**2 700 €**

## VALEUR GLOBALE PROPOSEE

	Longueur (m)	Largeur (m)	Surface (m <sup>2</sup> )	Année de construction	Age	Type	Valeur
B1	55,12	15,7	865,4	1984	41	Vaches	44 000 €
B2	55,14	18	992,5	2001	24	Génisses	84 000 €
Fosse 1	10,5	4	346	1984	41	Lisier	7 000 €
Fosse 2	21	3	1038	2001	24	Lisier	26 000 €
2 Silos	6		12	2019	6	Aliment	2 700 €
<b>Montant total proposé</b>							<b>163 700 €</b>

## PLAN DE SITUATION



Source géoportail

## VUE AERIENNE DES BÂTIMENTS

