



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

Le 24/05/2024

Direction régionale des Finances Publiques des Hauts-de-France et du Nord

Pôle d'évaluation domaniale de Lille

Adresse : 82 avenue Kennedy – BP 70689
59000 LILLE

Courriel : drfip59.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le Directeur régional des Finances publiques des
Hauts-de-France et du Nord

à

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Philippe CADEL

Courriel : philippe.cadel1@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 06 14 14 70 88

Madame la Maire d'HOUPLIN ANCOISNE
Madame Lucie DESCATOIRE

Réf DS:17863640

Réf OSE : 2024-59316-36027

**AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE
(ANNULE ET REMPLACE LE PRÉCÉDENT AVIS DU 23/05/2024)**

[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 :

Maison de lotissement mitoyenne en état d'abandon manifeste sur parcelle B 1469 de 286 m²

Adresse du bien :

54 rue Pasteur à HOUPLIN ANCOISNE

Valeur :

57 000 € HT/HD

1 - CONSULTANT

Commune de Houplin-Ancoisne

affaire suivie par : Madame Lucie DESCATOIRE

2 - DATES

de consultation :	14/05/2024
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	-
du dossier complet :	14/05/2024

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Acquisition	Expropriation <input checked="" type="checkbox"/>
-------------	---

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	<input checked="" type="checkbox"/>
-----------------	-------------------------------------

3.3. Projet et prix envisagé

Demande de détermination de la valeur vénale d'une maison de lotissement en état d'abandon manifeste en vue de son acquisition par voie de l'expropriation par la commune. Code de la Construction et de l'Habitation (CCH), art. L. 451-5 et R. 451-10.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

Référence cadastrale : B 1469 d'une contenance de 286 m²

Description du bien : maison située à l'entrée d'un lotissement construite dans les années 1990 en briques et tuiles avec un garage.

Surface habitable identifiée au cadastre : 75 m² – SHOB à détruire évaluée à 90 m²

Immeuble non visité mais en très mauvais état selon vues de l'extérieur et en état d'abandon manifeste (immeuble à réhabiliter entièrement ou à démolir).

Terrain d'emprise des constructions situé à l'angle des rues Pasteur, de la Pouillerie et Roger Salengro pouvant recevoir la qualification de terrain à bâtir

5 – SITUATION JURIDIQUE

- Propriétaire : Mr PLANQUELLE David et Mme BEAUJEU Angélique

- Situation d'occupation : Libre

6 - URBANISME

PLU2 de la MEL – commune d'Houplin-Ancoisne

Zone UVD4.2 : Villes et villages durables - Tissu résidentiel intermédiaire (100%)

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION MISE EN ŒUVRE

Méthode par comparaison et récupération foncière des constructions existantes.

8 - MÉTHODES

Recherche sur l'application Estimer un Bien du prix moyen au m² du TAB sur la commune de Houplin Ancoisne entre 2022 et 2024 et détermination d'une estimation des coûts prévisibles de démolitions .

8.1. Termes de comparaison (*Sources internes à la DGFIP*):

6 termes identifiés sur les deux dernières années :

Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²	Nature de bien (Nature1)
266//AD/370//85	GONDECOURT	2 PL DU GENERAL DE GAULLE	22/07/2022	385	103 000	268 €	Terrain à bâtir
266//AE/331//	GONDECOURT	CHASSE A ROISNES	13/07/2022	585	170 000	291 €	Terrain à bâtir
266//AE/304//	GONDECOURT	CHASSE A ROISNES	09/01/2023	488	172 000	352 €	Terrain à bâtir
316//B/ 2023//2022//2021//2019	HOUPLIN-ANCOISNE	38 RUE PASTEUR	21/01/2022	285	47 000	165 €	Terrain à bâtir
316//A/3559//2740	HOUPLIN-ANCOISNE	ANCOISNE	22/06/2022	852	233 500	274 €	Terrain à bâtir
560//AE/297//	SECLIN	RUE MAURICE BOUCHERY	26/05/2023	333	56 491	170 €	Terrain à bâtir

moyenne 253 €
médiane 271 €

On constate une valeur moyenne à 253 € / m² et médiane / dominante à 271 € / m² pour des TAB de tailles similaires dans des zones constructibles à vocation d'habitat .

Prix au m² retenu : 270 € / m²

8.2. Déduction des coûts estimatifs de démolition :

Coûts estimatifs de démolition retenus : 150 € / m² / SHOB

8.3. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue :

Compte tenu de la situation de la parcelle et de l'état général de l'immeuble (bâtiment en très mauvais état) il est possible de déterminer la valeur vénale de l'immeuble par récupération foncière de la manière suivante :

valeur du terrain : 286 m² x 270 € = 77 220 € HT

- frais de démolition : 90 m² x 150 € = - 13 500 € HT

Soit net : 63 720 € HT

abattement de – 10 % pour aléas sur ce type d'opération

Soit VV nette arbitrée à **57 000 € hors taxes et droits**

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 57 000 € hors taxe et hors droits.

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours 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 motivée de d'acquérir à un prix plus élevé .

10- DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 18 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.

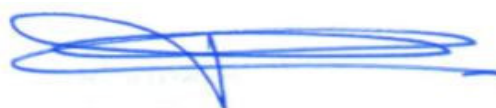
12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

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 (termes de comparaison)

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 régional des Finances
publiques
et par délégation,

A blue ink signature consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke.

Philippe CADEL

Inspecteur des finances Publiques