

Direction Générale Des Finances Publiques
**Direction régionale des Finances Publiques des
Hauts-de-France et du département du Nord**

Le 30/05/2022

Pôle d'évaluation domaniale

Adresse 82 AVENUE KENNEDY - BP 70689
59033 LILLE CEDEX

téléphone : 03 20 62 42 42

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

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Isabelle THOMAS-ALLEGRE

téléphone : 03 20 62 80 35

courriel : isabelle.thomas-allegre@dgfip.finances.gouv.fr

Réf.DS:8545853

Réf.OSE : 2022-59410-30514

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

à

HOTEL DE VILLE

A L'ATTENTION DE M LE MAIRE

27 AVENUE ROBERT SCHUMAN

59370 MONS-EN-BAROEUL

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

Désignation du bien :

COMMERCE

Adresse du bien :

45 RUE DU MARECHAL LYAUTEY A
MONS-EN-BAROEUL

Département :

59

Valeur vénale :

47 000 € avec une marge d'appréciation
de 10 % en valeur libre

31 000 € avec une marge d'appréciation
de 10 % en valeur occupée

1 - SERVICE CONSULTANT

MAIRIE DE MONS-EN-BAROEUL

affaire suivie par : Clémentine HENGUELLE

2 - DATE

de consultation : 21/04/2022

de réception : 21/04/2022

de visite : 16/05/2022

de dossier en état : 16/05/2022

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

Demande de réactualisation de l'évaluation d'une cellule commerciale en vue de sa cession au locataire du commerce. Cession conformément au CGCT, articles L. 2241-1, L.3213-2, L.4221-4, L.5211-37 et L.5722-3 et articles R correspondants.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

Référence cadastrale: AM 845 pour une superficie de 15 576 m².

Description du bien : située en cœur de ville dans la plus importante copropriété au nord de la Paris : la résidence de l'Europe édifée en 1970 comprend 737 lots répartis en différents bâtiments avec au RDC une galerie commerciale.

Accès par métro, facilité de stationnement dans la rue et accès piétons très aisés (larges trottoirs) et marché le jeudi.

Le lot 1188 est une cellule commerciale à l'enseigne d'un coiffeur barbier tout en longueur avec un wc handicapé /buanderie avec ballon d'eau chaude.

Il se situe en retrait de l'avenue Robert Schumann derrière la pharmacie de l'Europe dans une galerie crée par la commune. Il est signalé par un panneau dont la signalétique est très endommagée .

Le commerce donne sur la rue du Maréchal Lyautey mais il se situe en retrait de la rue qui donne sur un parking voitures.

Le local commercial a bénéficié de l'opération « Mon Commerc'en test » porté par l'association BGE Hauts-de-France.

Dans l'ensemble le commerce est en très bon état d'entretien.

SU d'après le consultant : 43,50 m².

5 – SITUATION JURIDIQUE

- nom du propriétaire : Ville de Mons-en-Baroeul.

- situation d'occupation : loué 3 012€/an H.C. soit 251 €/mois H.C.

Montant des charges 1 665,84 € TTC (soit 138,82 €/mois).

Soit un total annuel de 4 677,84 €/an (soit 389,82 €/mois).

6 - URBANISME – RÉSEAUX

Zone UCO1.1 : Villes de la couronne urbaine - Centralités (100%).

7 - DATE DE RÉFÉRENCE

PLU 2 en date du 18/06/2020 (source MEL).

8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

Compte tenu de la nature du bien la méthode d'évaluation par comparaison a été privilégiée. La valeur vénale du bien , en valeur libre, est évaluée à 47 000 € avec une marge d'appréciation de 10 %.

La valeur vénale du bien , en valeur occupée, est évaluée à 31 000 € avec une marge d'appréciation de 10 %.

Il vous appartient de négocier au mieux de vos intérêts.

9 - DURÉE DE VALIDITÉ

Le présent avis est valable 18 mois.

10 - OBSERVATIONS

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.

La présente estimation est réalisée sur la base des éléments en possession du service à la date du présent avis.

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 ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Pour le Directeur Régional des Finances publiques

et par délégation,



Isabelle THOMAS-ALLEGRE,

Inspectrice des Finances Publiques