

Direction Générale des Finances Publiques

Le 04/04/2023

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

Pôle d'évaluation domaniale de Lille

Adresse : 82 avenue Kennedy – BP 70689
CP Ville

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 : Isabelle THOMAS-ALLEGRE

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

Téléphone : 03 20 62 80 35

MAIRIE DE MONS-EN-BAROEUL

Réf DS:117373992

Réf OSE : 2023-59410-18397

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](http://collectivites-locales.gouv.fr)



Nature du bien :

CELLULE COMMERCIALE

Adresse du bien :

52 AVENUE ROBERT SCHUMAN A MONS-EN-BAROEUL

Valeur :

350 000 € assortie d'une marge d'appréciation de 15 %

(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

affaire suivie par :

Clémentine HENGUELLE

Reponsable du service urbanisme

2 - DATES

| | |
|--|------------|
| de consultation : | 08/03/2023 |
| le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis: | / |
| le cas échéant, de visite de l'immeuble : | 23/03/2023 |
| du dossier complet : | 23/03/2023 |

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

| | |
|-------------------|--|
| Cession : | <input type="checkbox"/> |
| Acquisition : | amiable <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input type="checkbox"/> |
| Prise à bail : | <input type="checkbox"/> |
| Autre opération : | |

3.2. Nature de la saisine

| | |
|--|--------------------------|
| Réglementaire : | <input type="checkbox"/> |
| Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ : | <input type="checkbox"/> |
| Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...) | <input type="checkbox"/> |

3.3. Projet et prix envisagé

Demande de réactualisation de l'évaluation d'une cellule commerciale en vue de sa cession au preneur du bail commercial en cours.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

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

4.1. Situation générale

La commune de Mons-en-Baroeul, commune de la MEL se situe dans la Flandre Romane. Elle est limitrophe des villes de Lille, Marcq-en-Baroeul et Villeneuve d'Ascq. Elle est desservie par le bus, le métro et par la voie rapide urbaine.

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

Située en cœur de ville dans la plus importante copropriété au nord de la Paris : la résidence de l'Europe édiflée 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 1191 est une cellule commerciale à l'enseigne d'une supérette qui dispose de tous les réseaux.

4.3. Références cadastrales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous la référence suivante :

| Commune | Parcelle | Adresse/Lieu-dit | Superficie | Nature réelle |
|-----------------|----------|--------------------------|------------|---------------------|
| MONS-EN-BAROEUL | AM 845 | 52 avenue Robert Schuman | 15 576 | Cellule commerciale |
| TOTAL | | | 15 576 | |

4.4. Descriptif

Le local commercial lot n° 1191 au RDC a été réhabilité par la commune dans le cadre de la rénovation urbaine du quartier grâce à des subventions de l'ANRU. Il est actuellement occupé par Carrefour qui a réalisé tous les aménagements intérieurs : sol, électricité, gondoles...

Le magasin se compose d'une surface de vente de 298 m² et de différentes pièces en périphérie :

- la réserve avec une partie froide (chambre froide et chambre positive) et une partie cuisson qui a fait l'objet d'isolation des murs et du plafond,

- la partie bureau avec baie technique, un couloir avec 2 vestiaires (un pour les femmes et un pour les hommes)

- le local de chauffe avec ventilation sur l'extérieur

- une salle de pause aveugle et 2 wc (un pour les femmes et un pour les hommes).

Le magasin dispose d'une alarme, de deux portes automatiques (entrée et sortie) la vitrine est en aluminium double vitrage avec verre securit et volets métalliques pleins, local climatisé et éclairage par plafonniers.

Sol : carrelage

Mur : placo bruts, parpaings, béton, peinture

Plafond : faux plafond, peinture, béton

Chauffage : dalles chauffantes au-dessus de la caisse .

A coté du lot SAS à usage de stockage aveugle

Sol : dalle de béton qui a été refaite

Murs : parpaings et béton

Plafond : béton

L'ensemble est en très bon état.

4.5. Surfaces du bâti

SU d'après le consultant : 445 m² + SAS : 21,5 m² = 466,50 m².

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Commune de Mons-en-Baroeul.

5.2. Conditions d'occupation

Loué.

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

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

6.2. Date de référence et règles applicables

PLU 2 en date du 18/06/2020.

7 - MÉTHODES D'ÉVALUATION MISES EN ŒUVRE

La méthode d'évaluation par comparaison et la méthode par le rendement financier ont été privilégiées.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

8.1.1. Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

Des mutations à titre onéreux de local commercial dans la même copropriété, pour une superficie de 75 m² à 600 m² été recherchées dans un rayon de 300 mètres pour les années 2019 à 2022. Le zonage a été complété sur le site de la MEL .

Il y a 5 termes de comparaison qui sont tous de superficie moindre et une transaction où le locataire acquiert le bien.

| Biens bâtis : immeuble de bureau- valeur vénale | | | | | | | | | | |
|---|---------------|-----------|--|----------|-----------------|--------|-----------|---------|---------------------|-------------------------------------|
| N | date mutation | Réf. acte | commune adresse | cadastre | surface terrain | SU | urbanisme | prix | Prix/m ² | Observations |
| 1 | 23/06/2022 | 22P25641 | 21 rue du Maréchal Lyautey, résidence Europe à MONS-EN-BAROEUL | AM 845 | 15 576 | 76 | UCO1.1 | 68 000 | 894,73 | 1 local d'activité au RDC, libre |
| 2 | 05/05/2021 | 21P4591 | 9 rue du Maréchal Lyautey, angle de l'avenue Robert Schumann à MONS-EN-BAROEUL | AM 845 | 15 576 | 180 | UCO1.1 | 140 000 | 777,77 | 2 locaux commerciaux au RDC, libres |
| 3 | 29/03/2021 | 21P3308 | 16 avenue Robert Schumann à MONS-EN-BAROEUL | AM 845 | 15 576 | 102,96 | UCO1.1 | 110 000 | 1 068,37 | 1 local commercial au RDC, libre |

| | | | | | | | | | | |
|---|------------|----------|---|--------|--------|--------|--------|-----------|--|--|
| 4 | 26/05/2020 | 20P4172 | Avenue Robert Schuman angle rue du Maréchal Lyautey, Résidence Europe à MONS-EN-BAROEUL | AM 845 | 15 576 | 99 | UCO1.1 | 125 000 | 1 262,62 | 1 local commercial au RDC, libre |
| 5 | 29/10/2019 | 19P11775 | Rue du Maréchal Lyautey à MONS-EN-BAROEUL | AM 845 | 15 576 | 115,38 | UCO1.1 | 82 000 | 710,69 | 1 local commercial au RDC,, confusion entre le propriété et le locataire |
| | | | | | | | | moyenne | 942,83 €/m ² arrondi à 940 €/m ² | |
| | | | | | | | | dominante | 913,62€/m ² arrondi à 915 €/m ² | Hors valeurs extrêmes |

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

Aucune consultation de sources externes à la DGFIP n'a été réalisée.

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

La méthode par comparaison : la valeur moyenne est légèrement supérieure à la valeur dominante. Les prix oscillent entre 710,69 €/m² et 1 068,37 €/m². Pour tenir compte de la grande superficie du bien par-rapport aux termes de comparaison, la valeur est arbitrée à 750 €/m² (moyenne arrondie des 2 termes les moins élevés.

Soit $466,50 \text{ m}^2 \times 750 \text{ €} = 349 875 \text{ €}$ arrondi à 350 000 €.

La méthode par le rendement financier sera utilisée pour recouper l'évaluation par la méthode par comparaison. Pour ce type de commerce il convient de retenir un taux de rendement de 9 %,

soit $40 000 \text{ €} \times 9 \% = 360 000 \text{ €}$.

La méthode par comparaison sera retenue pour tenir compte du montant élevé des charges de copropriété qui constituent un frein à l'attractivité des locaux commerciaux

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 **350 000 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 15 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 298 000 € (arrondi).

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé ou 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 pour vendre à un prix plus bas ou 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.

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,



Isabelle THOMAS-ALLEGRE
Inspectrice des Finances Publiques