



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale Des Finances Publiques

Le 21/01/2025

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

Pôle d'évaluation domaniale

82 avenue JF Kennedy

cs 51801

59881 LILLE cedex 9

Le Directeur régional des Finances publiques

à

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Didier LECORNET

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

Téléphone : 03 20 62 80 87

Ville de Mons-en-Baroeul
27 avenue Robert Schuman
59370 Mons-en-Baroeul

Réf DS:22014709

Réf OSE : 2025-59410-04465

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

Nature du bien :

Garages

Adresse du bien :

Rue Lacordaire, 59370 Mons-en-Baroeul

Valeur :

97000 €

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

1 - CONSULTANT

Ville de Mons-en-Baroeul

Affaire suivie par : HENGUELLE Clémentine

2 - DATES

de consultation :	20/01/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	20/01/2025

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	Amiable	<input type="checkbox"/>
-----------	---------	--------------------------

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

Cession d'immeubles ou de droits réels immobiliers par les collectivités locales, leurs groupements et leurs établissements publics : CGCT, art. L.2241-1, L.3213-2, L.4221-4, L.5211-37 et L.5722-3 et articles R correspondants.

8 garages à céder dans un ensemble de 40 garages. Vocation à la démolition dans le cadre du nouveau programme de renouvellement urbain.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

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

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

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Mons-en-Baroeul	AM 399, lot 2, 4, 11, 15, 19, 23, 27, 29	rue Lacordaire	676	Garages
TOTAL				

4.4. Descriptif

Garages en batterie en bon état apparent

4.5. Surfaces du bâti

nc

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 :

UOP 17.1

6.2. Date de référence et règles applicables :

PLU 3 entré en vigueur le 18 Octobre 2024.

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

La valeur vénale est déterminée selon la méthode par comparaison.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

Termes de comparaison

<i>Biens non bâtis – valeur vénale</i>									
N	date mutation	commune adresse	cadastre	surface terrain / SdP		urba- nisme	prix	Prix/m ²	Observations
1									
2									
3									
4									
							moyenne		
							dominante		

<i>Biens bâtis : maison – appartement – entrepôt... - valeur vénale</i>									
N	date mutation	commune adresse	cadastre	surface terrain / SU		urba- nisme	Prix €	Prix/unité	Observations
	01/03/2021	55X rue du Gral Dame, Haubourdin	AI 899 et suiv.		9		110000	12222	
	11/04/2023	9 rue Eugène Descamps, Lille			12		150000	12500	
	25/03/2022	40b rue Roger Salengro, Hallennes lez Haubourdin	A 2203- 2206		8		112000	14000	
							moyenne		

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

La valeur vénale est maintenue par rapport à d'autres immeubles comparables, , pour 12000€/unité soit 12000€/ unité * 8 = 96000 €, donc prix de 97000 € sans observations.

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 97000 €

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

portant la valeur maximale d'acquisition sans justification particulière à - € (arrondie).

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 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 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
des Hauts de France et du département du Nord,
et par délégation,

L'Inspecteur des Finances Publiques

Didier LECORNET

