



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

Envoyé en préfecture le 01/06/2026  
Reçu en préfecture le 01/06/2026  
Publié le  
ID : 059-215902958-20260520-2026\_\_093-AR



**FINANCES PUBLIQUES**

**Direction Générale Des Finances Publiques**

Le 03/09/2025

**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

**POUR NOUS JOINDRE**

Affaire suivie par : Jean-Pierre ROKA

Courriel : jean-pierre.roka@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 03.28.22.67.21 / 06.15.95.55.20

Réf. DS : **25687481**

Réf. OSE : **2025-59295-57957**

Le Directeur Régional des Finances Publiques des Hauts-de-France et du département du Nord

à

M. LE MAIRE DE LA COMMUNE D'HAZEBROUCK

4 PLACE DU GÉNÉRAL DE GAULLE

59190 HAZEBROUCK

## **AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE**

*Nature du bien :*

Maison

*Adresse du bien :*

42 rue de l'Orphelinat – 59190 HAZEBROUCK

*Valeur vénale:*

130 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 15 %.

## 1 - CONSULTANT

COMMUNE D'HAZEBROUCK  
 affaire suivie par : Mme Nathalie FERAMUS  
 Référence : DS n° 25687481 du 05/08/2025

## 2 - DATES

de consultation :	05/08/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	-
le cas échéant, de visite de l'immeuble (extérieure) :	21/08/2025
du dossier complet :	21/08/2025

## 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 :	<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 <sup>1</sup> :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

### 3.3. Projet et prix envisagé

Demande d'évaluation d'une maison sise 42 rue de l'Orphelinat à HAZEBROUCK.

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale

<sup>1</sup> Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

La commune d’Hazebrouck, commune de la CCFI (Communauté de Communes de Flandre Française Intérieure), est une commune urbaine située en Flandre française dans le Houtland à 37 km de Dunkerque et de Lille à proximité de la frontière belge. Elle est limitrophe des communes de Hondegem, Caestre, Borre, Vieux-Berquin, Morbecque, Wallon-Cappel.

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

La voirie et les réseaux sont présents.

#### 4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
HAZEBROUCK	DT 336	42 rue de l’Orphelinat	206 m <sup>2</sup>	Maison
TOTAL			206 m <sup>2</sup>	

#### 4.4. Descriptif

Il s’agit d’une maison de ville, mitoyenne de chaque côté, en R+2, édifiée en 1925.

Construction en briques. Toiture tuiles terre cuite. Système de chauffage central gaz avec radiateurs.

La maison se compose :

- au rez-de-chaussée : un long couloir desservant un salon-séjour, une salle à manger, une cuisine non aménagée et non équipée, une pièce de type « loggia », une pièce faisant office de salle d’eau comprenant une douche, un lavabo, un WC, la chaudière. Une cave en sous-sol. A l’extérieur, 2 dépendances, une terrasse carrelée et un jardin.

Sol carrelé pour l’ensemble sauf le salon-séjour (sol parqueté). Huisseries et fenêtres en double vitrage PVC avec volets roulants PVC.

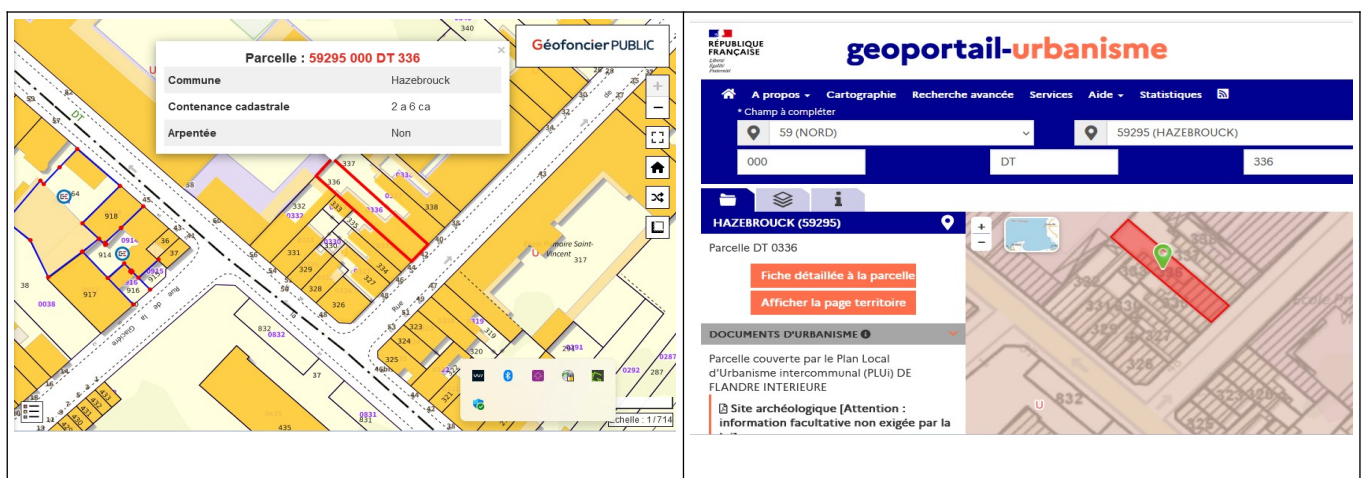
- au 1<sup>er</sup> étage : un petit palier qui dessert 2 chambres, 1 bureau. Sol recouvert d’un revêtement plastifié de type linonéum. Huisseries et fenêtres en double vitrage PVC avec volets roulants PVC.

- au 2<sup>ème</sup> étage : un grenier aménageable.

A noter, le bon état d’entretien du bâti malgré un problème d’humidité dû probablement à une infiltration d’eau au niveau du grenier. Chéneaux en mauvais état.

Une visite sur place a été effectuée en présence de Mme Nathalie FERAMUS le 21/08/2025.

Ci-après vue de la parcelle via géofoncier, géoportail-urbanisme, google maps, photo prise sur place.





#### 4.5. Surfaces du bâti

Surface habitable : 105 m<sup>2</sup> (Données cadastrales).

### 5 – SITUATION JURIDIQUE

#### 5.1. Propriété de l'immeuble

COMMUNE D'HAZEBROUCK

#### 5.2. Conditions d'occupation

Libre.

### 6 - URBANISME

#### 6.1. Règles actuelles

Zonage au PLUi de la Communauté de Communes de Flandre Intérieure (CCFI) : **U**

La zone U est une zone urbaine mixte correspondant à l'hypercentre des principales villes. La zone est dédiée aux habitations, aux commerces et équipements de services, aux équipements d'intérêt collectif et de services publics et aux activités de bureau.

#### 6.2. Date de référence et règles applicables

Approbation du PLUi-H de la Communauté d'agglomération Coeur de Flandre anciennement CCFI par le conseil communautaire par délibération en date du 27/01/2020, modification simplifiée n° 1 approuvée le 15/03/2022, modification de droit commun n° 1 approuvée le 13/12/2022, modification simplifiée n° 2 approuvée le 04/07/2023, révision allégée n° 1 approuvée le 14/11/2023, mise en comptabilité du PLUIH n° 1 approuvée le 06/02/2024.

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

La méthode d'évaluation par comparaison a été privilégiée.

## 8 - MÉTHODE COMPARATIVE

### 8.1. Études de marché

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

Recherche de termes de comparaison sur l'application « estimer un bien » et « BNDP » sur des mutations à titre onéreux de maison d'une surface habitable comprise entre de 90 m<sup>2</sup> et 120 m<sup>2</sup> dans un rayon de 500 m pour la période allant de juillet 2023 à juillet 2025. 9 termes de comparaison retenus.

Biens bâtis : maison													
Ref. enregistrement	Ref. Cadastrales	Dept	Commune	Adresse	Date mutation	Année construct.	Surface terrain	Surface utile totale	Prix total	Prix/m <sup>2</sup> (surf. utile)	Surf garages/parkings	Surf caves/celliers	Surf greniers
5914P04 2025P02046	295//DO/163 et 753//	59	HAZEBROUCK	138 RUE ARISTIDE BRIAND	20/02/2025	1935	503	97	113 000	1164,95	13	9	68
5914P04 2023P08970	295//DN/183//	59	HAZEBROUCK	15 RUE DU CLOCHER	13/10/2023	1860	168	120	157 000	1308,33	18	19	60
5914P04 2024P02777	295//DT/313//	59	HAZEBROUCK	31 RUE DE L ORPHELINAT	09/04/2024	1880	124	90	100 000	1111,11	0	16	40
5914P04 2025P00476	295//DO/23//	59	HAZEBROUCK	79 RUE DE LA SOUS PREFECTURE	27/12/2024	1930	334	101	142 000	1405,94	0	24	45
5914P04 2024P06027	295//DO/19//	59	HAZEBROUCK	93 RUE DE LA SOUS PREFECTURE	12/07/2024	1935	329	90	120 000	1333,33	0	26	45
5914P04 2024P03402	295//DT/410//	59	HAZEBROUCK	108 RUE DE LA SOUS PREFECTURE	16/04/2024	1924	92	90	98 000	1088,89	0	18	40

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

VALEUR MOYENNE DES TERMES DE COMPARAISON RETENUS : **1 235,43 €/m<sup>2</sup>** , VALEUR MÉDIANE : **1 236,64 €/m<sup>2</sup>**.

Fourchette des termes de comparaison compris entre 1 088,89 €/m<sup>2</sup> et 1 405,94 €/m<sup>2</sup>.

Valeur vénale retenue : 1 250 €/m<sup>2</sup>.

Soit une valeur vénale de 131 250 € (105 m<sup>2</sup> x 1 250 €/m<sup>2</sup>), arrondie à 130 000 €.

## 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 **130 000 €**. Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 15 % portant la valeur minimale de cession sans justification particulière à 110 000 €.

*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 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 pour vendre à un prix plus bas.

## 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 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,

Jean-Pierre ROKA



Inspecteur des Finances Publiques

*L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.*