



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Envoyé en préfecture le 26/11/2024

Reçu en préfecture le 26/11/2024

Publié le

ID : 059-215902958-20241113-2024_120-DE

27302 - SD
SLO



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale Des Finances Publiques

Le 22/10/2024

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

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

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

à

M. LE MAIRE DE LA COMMUNE D'HAZEBROUCK

PLACE DU GÉNÉRAL DE GAULLE

Réf. DS : **19285946**
Réf. OSE : **2024-59295-58446**

59190 HAZEBROUCK

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

Nature du bien : Ensemble immobilier à usage d'enseignement

Adresse du bien : 34 rue du Sacré Coeur – 59190 HAZEBROUCK

Valeur vénale: 430 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 15 %.

1 - CONSULTANT

COMMUNE D'HAZEBROUCK

affaire suivie par : Mme Nathalie FERAMUS

Référence : DS n° 19285946 du 02/08/2024

2 - DATES

de consultation :	02/08/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	-
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	09/10/2024
du dossier complet :	09/10/2024

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	☐
Acquisition :	Amiable ☐ par voie de préemption ☐ par voie d'expropriation ☐
Prise à bail :	☐
Autre opération :	☐

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	☐
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	☐
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	☐

3.3. Projet et prix envisagé

Demande d'évaluation d'un ensemble immobilier à usage d'enseignement (ancienne école primaire Saint-Jules) situé 34 rue du Sacré Coeur en vue d'une acquisition par la commune d'Hazebrouck dans le but d'y installer diverses associations.

Une estimation notariale en date du 15/05/2024 a été effectuée par la SCP BAILLY ET DECLERCK au prix de 400 000 €.

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

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

La commune d'Hazebrouck, commune de la CCFI (Communauté de Communes de Flandre Intérieure), devenue à compter du 01/01/2024 Communauté d'Agglomération Coeur de Flandre, 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 Hondeghem, Caestre, Borre, Vieux-Berquin, Morbecque, Wallon-Cappel.

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

Les bâtiments sont situés à proximité d'un centre commercial devant un grand parking public. 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	DA 172	34 rue du Sacré Coeur	1 931 m ²	Ensemble immobilier
TOTAL			1 931 m ²	

4.4. Descriptif

L'ensemble immobilier édifié en 1823 sur une parcelle d'une contenance de 1 931 m² est composé de 2 bâtiments (A et B) à usage scolaire (ancienne école Saint-Jules fermée depuis juillet 2024) avec un jardin en fonds de parcelle.

Construction en briques, toiture en tuiles terre cuite (réfection récente), système de chauffage central gaz avec radiateurs alimentant les 2 bâtiments. Bon état général.

Le bâtiment A, situé à gauche, comprend en front à rue, un bâti en R+1, dans le prolongement un autre bâti en plain-pied, une grande cour.

Il se compose :

- au rez-de-chaussée :

2 salles de classe, un réfectoire, une cuisine entièrement équipée pour la restauration sur place, une salle de motricité, une salle de réunion, un hall d'accueil avec des puits de lumière, un WC PMR, les sanitaires filles et garçons accessible uniquement de l'extérieur, une chaufferie, un préau.

- à l'étage :

Une salle de classe accessible par un escalier métallique.

Sol carrelé (hall d'accueil, sanitaires, cuisine, une salle de classe), recouvert d'un revêtement de type linonéum pour le reste.

Huisseries et fenêtres double vitrage sans volets roulants.

Le bâtiment B, situé au centre, comprend en front à rue, un bâti en R+2, dans le prolongement un autre bâti en plain-pied, une grande cour avec 2 préaux, au fond à droite un bâti servant de vestiaires et de sanitaires (toiture en tôle fibrociment probablement amianté, huisseries et fenêtres en bois simple vitrage).

Il se compose :

- au rez-de-chaussée :

Un couloir distribuant une pièce vestiaire, 3 bureaux, 3 salles de classe en enfilade avec pour chacune d'elle une entrée indépendante, une cave au sous-sol.

Sol carrelé ou recouvert d'un revêtement de type linonéum.

Huisseries et fenêtres double vitrage sans volets roulants.

- au 1^{er} étage :

4 pièces et une partie comble avec velux servant de pièces d'archivage.

Plancher bois. Huisseries et fenêtres double vitrage sans volets roulants.

- au 2ème étage :

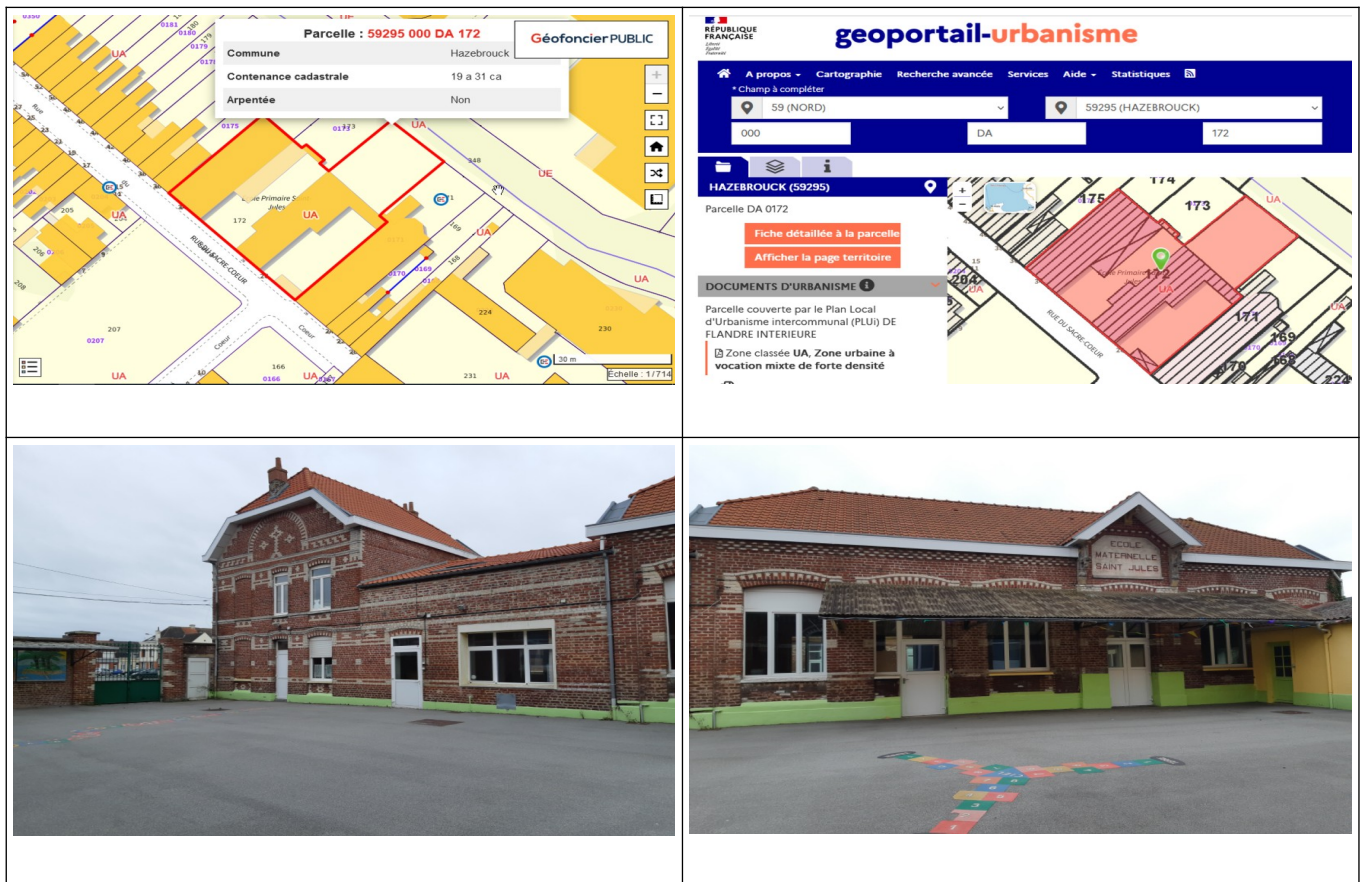
Un grenier sur toute la surface avec un plancher bois.

A noter, une réfection et une extension de l'école a été réalisée en 2019 à savoir transformation de la salle des fêtes en salle de restaurant et salle de motricité, la création d'un espace sanitaire fille et garçon, un nouveau préau, la rénovation des classes et du chauffage.

Surface utile de l'ordre de : 960 m² (selon les plans fournis par le consultant).

Une visite sur place a été effectuée en présence de M. RIDEZ (représentant l'Association Foncière de Flandre Intérieure AFFI) et Mme Nathalie FERAMUS (chargé de mission logement à la ville d'Hazebrouck), le 09/10/2024.

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



4.5. Surfaces du bâti

Surface utile de l'ordre de : 960 m².

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Association Foncière de Flandre Intérieure (AFFI).

5.2. Conditions d'occupation

Libre d'occupation.

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles

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

La zone UA est une zone urbaine mixte de forte densité. Elle correspond majoritairement au centre-ville et centre bourg. 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 bâti professionnel à usage d'enseignement ayant une surface utile comprise entre de 300 m² et 1 000 m² dans un périmètre élargi pour la période allant de septembre 2021 à septembre 2024. 4 termes de comparaison retenus.

Biens bâtis : bâti professionnel à usage d'enseignement										
Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Dept	Commune	Adresse	Date mutation	Surf. utile totale	Prix total	Prix/m² (surf. utile)	Superficie terrain en m²	Observations
5914P03 2022P00751	17//AN/48, 49 et 183//	59	ARMENTIERES	98 AV MARC SANGNIER	23/12/2021	620	250 000	403,23	5009	Un immeuble à usage d'établissement d'enseignement
5914P04 2022P06490	94//C/1123//	59	BOURBOURG	6 B RUE DE LA REPUBLIQUE	17/06/2022	300	220 000	733,33	579	Bâtiment à usage de salle de classe et catéchisme
5914P04 2022P10825	308//C/214 et 215//	59	HONDEGHEM	176 RUE DE SAINTE MARIE CAPPEL	16/11/2022	342	153 704	449,43	1603	Ensemble immobilier à usage d'enseignement
5914P04 2023P10594	273//AV/476//	59	GRAVELINES	2 B RUE AUPICK	19/12/2023	575	200 000	347,83	348	Un immeuble à usage d'enseignement scolaire

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

VALEUR MOYENNE DES TERMES DE COMPARAISON RETENUS : **483,46 €/m²** , VALEUR MÉDIANE : **426,33 €/m²**.

Fourchette des termes de comparaison comprise entre 347,83 €/m² et 733,33 €/m².

Valeur vénale retenue de 450 €/m².

Soit une valeur vénale de 432 000 € (960 m² x 450 €/m²), arrondie à 430 000 €.

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 **430 000 €**. Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 15 % portant la valeur maximale d'acquisition sans justification particulière à 494 500 €.

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (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.

DS n° 19285946 en date du 02/08/2024 ; OSE 2024-59295-58446

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.