



Direction Générale Des Finances Publiques

Le 22/09/2022

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

Pôle d'évaluation domaniale

82 avenue JF Kennedy
BP 70689
59033 LILLE cedex

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

POUR NOUS JOINDRE

à

Affaire suivie par : Jean-Pierre ROKA

téléphone : 03.28.22.67.21

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

M. LE MAIRE DE LA COMMUNE D'HAZEBROUCK

PLACE DU GÉNÉRAL DE GAULLE

Réf. DS: 9856581

59190 HAZEBROUCK

Réf. OSE : 2022-59295-68083

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

Désignation du bien :

Maison

Adresse du bien :

15 rue du Dispensaire – 59190 HAZEBROUCK

Département :

NORD

Valeur vénale :

93 000 € (avec une marge d'appréciation de – 10%)

1 - SERVICE CONSULTANT

COMMUNE D'HAZEBROUCK

affaire suivie par : Mme Anne DEREPE / Mme Nathalie FERAMUS

Référence : DS n° 9856581 du 12/09/2022

2 - DATE

de consultation : 12/09/2022

de réception : 12/09/2022

de visite : 16/09/2022

de dossier en état : 16/09/2022

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

Projet de cession d'une maison à usage d'habitation en mauvais état.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

Référence cadastrale :

DC 35 pour 94 m².

Il s'agit d'une maison mitoyenne en mauvais état construite en 1926, sur 2 niveaux, située à proximité du centre-ville.

Construction en murs briques, toiture en tuiles terre cuite en mauvais état.

Elle comprend au rez-de-chaussée : un long couloir, un salon-séjour, une grande cuisine et une salle d'eau (lavabo, baignoire, WC et ballon d'eau chaude) en enfilade et une cave.

L'ensemble du rez-de-chaussée est sur un sol béton carrelé recouvert d'un revêtement style lino pour le salon-séjour et la salle d'eau.

A l'étage : palier avec un plancher bois abîmé, trouée et 2 chambres avec un plancher bois dont l'une recouverte d'un lino.

Les menuiseries récentes sont en double vitrage PVC avec des volets roulants PVC.

Chéneau avant de la maison en très mauvais état (infiltration d'eau dans l'une des chambres).

Un grenier aménagé en chambre au second étage avec un sol style lino et velux.

Chauffage central au gaz alimenté par une chaudière et des radiateurs récents.

Tableau électrique récent. Peu d'isolation thermique, de nombreuses traces d'humidité dans la maison.

A l'extérieur, une petite dépendance en fonds de cour.

Surface habitable de 93 m² (source consultant).

Une visite sur place a été effectué le 16/09/2022 en présence de Mme FERAMUS (chargée de mission logement).

5 – SITUATION JURIDIQUE

- Nom du propriétaire : Commune d'HAZEBROUCK

- Situation d'occupation : libre.

6 - URBANISME – RÉSEAUX

Zone du PLUi 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.

Approbation du PLUi de la CCFI par le conseil communautaire par délibération en date du 27/01/2020, modification simplifiée n° 1 le 15/03/2022.

7 - DATE DE RÉFÉRENCE

//

8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale est déterminée selon la méthode d'évaluation par comparaison.

Elle est estimée à **93 000 €**.

Compte tenu de l'incertitude quant à l'évolution du marché immobilier consécutive aux contraintes sanitaires liées au Coronavirus, une marge d'appréciation de 10 % peut être accordée.

9 - DURÉE DE VALIDITÉ

L'évaluation contenue dans le présent avis correspondant à la valeur vénale, une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée ou la délibération n'était pas prise dans le délai d'un an et demi (18 mois) ou si les conditions du projet ou les règles d'urbanisme étaient modifiées.

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 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.