



Direction Générale Des Finances Publiques

Le 02/02/2023

**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 / 06.15.95.55.20

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

M. LE MAIRE DE LA COMMUNE D'HAZEBROUCK

PLACE DU GÉNÉRAL DE GAULLE

Réf. DS : 10926051

59190 HAZEBROUCK

Réf. OSE : 2022-59295-94450

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

Désignation du bien :

Immeuble

Adresse du bien :

40 bis rue Ferdinand Buisson – 59190 HAZEBROUCK

Département :

NORD

Valeur vénale :

240 000 € (avec une marge d'appréciation de – 10%)

Il est rappelé que les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent sur délibération motivée s'écarter de cette valeur.

1 - SERVICE CONSULTANT

COMMUNE D'HAZEBROUCK

affaire suivie par : Mme Anne DEREPE / Mme Nathalie FERAMUS

Référence : DS n° 10926051 du 20/12/2022

2 - DATE

de consultation : 20/12/2022

de réception : 20/12/2022

de visite : 23/01/2023

de dossier en état : 23/01/2023

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.

Cession d'un immeuble qui a été sinistré (incendie en janvier 2019). L'immeuble serait vendu à des particuliers qui souhaitent transformer l'immeuble en bien à usage d'habitation.

Actualisation de l'avis 2021-59295-09199 en date du 21/04/2021.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

Référence cadastrale :

CV 313 pour 270 m².

Ancien immeuble a usage d'entrepôt, de stockage et de bureaux pour l'association La Croix Rouge (local inoccupé depuis plusieurs années).

Surface Utile de l'immeuble : 540 m².

L'immeuble a été incendié et porte encore les stigmates du feu notamment dans la partie arrière du rez-de-chaussée correspondant à la zone de vente. Cette partie est « à l'os ». La conception de l'immeuble est en murs de briques. On y accède par un couloir décroisé avec l'étage. A gauche, un garage avec une grande porte sectionnelle et à droite un petit bureau fermé et en longueur. WC à l'entrée. Sol carrelé sur une grande partie du rez-de-chaussée, la partie restante en béton.

L'étage en mezzanine correspond davantage à une partie dédiée à des bureaux, à une salle de formation, un petit coin cuisine, une pièce d'eau avec douche et WC à l'étage.

La structure générale est un bac acier isolé, Les menuiseries sont en aluminium et le chauffage par aérothermie (hors service) est visible sous la toiture par des tuyaux volumineux. Chauffage électrique (radiateur type grille-pain) pour la plupart des bureaux.

Cet immeuble relève davantage par sa structure d'une nature d'entrepôt même si des bureaux y sont présents. Ce glissement a trait également aux dégâts causés par l'incendie et au caractère partiellement décroisé des espaces sous toiture.

Une visite sur place en présence de Mme Anne DEREPE et Mme Nathalie FERAMUS a été effectuée le 23/01/2023.

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, modifié 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 **240 000 €**, hors taxes et hors frais.

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.