



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Envoyé en préfecture le 13/10/2026

Reçu en préfecture le 13/10/2026

Publié le **13 OCT. 2026**

ID : 059-215902958-20260930-2026__147-DE

SLOW



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale Des Finances Publiques

Le 12/12/2025

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

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

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 : 28082041

Réf. OSE : 2025-59295-89580

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 :

Ensemble immobilier

Adresse du bien :

43 rue de Vieux-Berquin – 59190 HAZEBROUCK

Valeur vénale:

210 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 15 %.

1 - CONSULTANT

COMMUNE D'HAZEBROUCK

affaire suivie par : Mme Anne DEREPPE

Référence : DS n° 28082041 du 04/12/2025

2 - DATES

de consultation :	04/12/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	-
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	-
du dossier complet :	04/12/2025

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 comprenant une maison d'habitation et un bâtiment préfabriqué à usage associatif.

Actualisation de l'avis domanial du 06/06/2024 (OSE 2024-59295-27497).

4 - DESCRIPTION DU BIEN

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

4.1. Situation générale

La commune d'Hazebrouck, commune de la CCFI (Communauté de Communes de Flandre Intérieure), devenue Coeur de Flandres Agglo à compter du 01/01/2024, 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

La voirie et les réseaux sont présents. La maison est située dans une zone d'activité.

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
HAZEBROUCK	CW 55	43 rue de Vieux-Berquin	1 442 m ²	Maison
HAZEBROUCK	CX 64p	Rue de Vieux-Berquin	1 600 / 41 493 m ²	Bâtiment préfabriqué
TOTAL			3 042 m ²	

L'emprise à céder (parcelle CX 64) serait de l'ordre de 1 600 m² sur une superficie totale de 41 493 m².

4.4. Descriptif

Parcelle CW 55 :

Il s'agit d'une maison individuelle en mauvais état d'entretien construite en 1962, sur 2 niveaux, située dans une zone d'activité.

Construction béton, murs briques, toiture en tuiles terre cuite.

Elle comprend au rez de chaussée : une entrée, un WC, une buanderie, une grande cuisine, un salon-séjour, une grande salle de bains avec douche, baignoire et lavabo, un débarras à usage de rangement, un local chaudière. Le tout sur un sol béton carrelé pour l'entrée et la salle de bains, recouvert d'un revêtement style lino pour les autres pièces.

Les menuiseries sont en bois simple vitrage et volets bois.

A l'étage : 3 chambres avec un plancher bois, 2 petits greniers non aménagés.

Les menuiseries sont en PVC double vitrage sans volet.

Une terrasse en mauvais état, un abri de jardin en fond de jardin.

Chauffage central alimenté par une chaudière fuel non utilisée (utilisation d'un poêle à pellets).

Système électrique à revoir. Isolation thermique quasi inexistante, plusieurs fissures dans la construction dont 2 importantes au niveau du débarras, débord de toit côté pignon en mauvais état.

Bien dans un état général médiocre.

Surface habitable d'environ 131 m² (selon le contrat de bail).

Une visite sur place avait été effectuée en présence de Mme FERAMUS (chargée de mission logement) et M. BERTELOOT (locataire à l'époque) le 06/04/2022.

Parcelle CX 64 :

Il s'agit d'une parcelle de terrain de grande superficie. L'emprise à céder, de l'ordre de 1 600 m² à confirmer après arpentage, jouxte la parcelle CW 55.

On trouve sur cette emprise un bâtiment préfabriqué en béton mis à disposition par la ville à l'association des éclaireurs de France selon une convention d'occupation temporaire.

Le bâtiment a une surface de 235 m² environ. Surface utile de 210 m² (235 m² – 10 % pour les murs et cloisons intérieurs).

L'emprise est accessible via une barrière métallique. Elle est clôturée.

Ci-après vue des parcelles via géofoncier, géoportail, photo prise sur place, google maps.

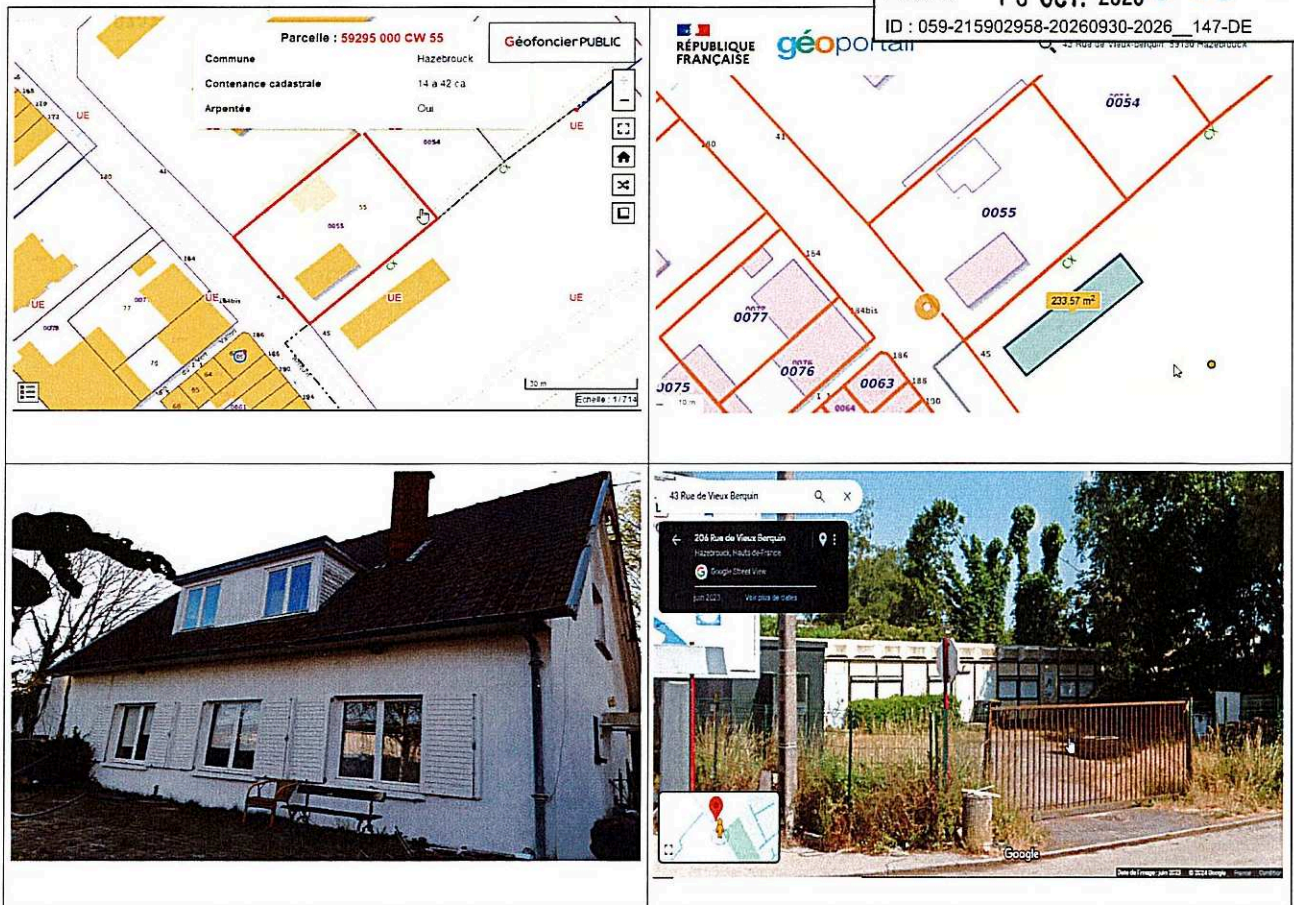
Envoyé en préfecture le 13/10/2026

Reçu en préfecture le 13/10/2026

Publié le

13 OCT. 2026 SLO

ID : 059-215902958-20260930-2026_147-DE



4.5. Surfaces du bâti

Surface habitable de la maison : 131 m².

Surface utile du bâtiment : 210 m².

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) : **UE**

La zone UE est une zone urbaine spécifique. La zone est dédiée aux habitations sous conditions, aux commerces et équipements de services, aux équipements d'intérêt collectif et de services publics et aux autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

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

1) Recherche de termes de comparaison dans l'application « estimer un bien » et « BNDP » sur des mutations à titre onéreux de maison d'une surface habitable comprise entre de 110 m² et 150 m² dans un rayon de 3 km pour la période allant de septembre 2023 à septembre 2025. 6 termes de comparaison retenus.

Biens bâtis : maison													
Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Dept	Commune	Adresse	Date mutation	Année construct.	Surface terrain	Surface utile totale	Prix total	Prix/m ² (surf. utile)	Surf garages/ parkings	Surf caves/ celliers	Surf greniers
5914P04 2023P07724	295//CT/453 et 454//	59	HAZEBROUCK	4 RUE DE DUNKERQUE	08/09/2023	1963	303	134	162 350	1211,57	0	10	0
5914P04 2023P08766	295//DB/289//	59	HAZEBROUCK	4 BD DES ECOLES	07/10/2023	1930	332	110	110 000	1000	0	6	35
5914P04 2024P09688	295//CD/23//	59	HAZEBROUCK	55 RUE LOUIS PASTEUR	27/11/2024	1960	228	115	161 000	1400	0	44	24
5914P04 2023P08944	295//CC/3 et 4//	59	HAZEBROUCK	12 PTR PETITE RUE DE CASSEL	11/10/2023	1964	494	118	130 000	1101,69	33	36	0
5914P04 2024P02204	295//CE/24//	59	HAZEBROUCK	78 RUE VERLYCK	18/03/2024	1929	407	141	133 000	943,26	15	20	50
5914P04 2023P07581	295//DO/221//	59	HAZEBROUCK	111 RUE DU VIOLON D OR	15/09/2023	1930	364	125	156 650	1253,2	16	32	0

2) Recherche de termes de comparaison dans l'application « estimer un bien » et « BNDP » sur des mutations à titre onéreux de bâti à usage de bureau, d'atelier, d'entrepôt, de stockage construit entre 1900 et 1980 d'une surface utile comprise entre de 100 m² et 500 m² dans un rayon élargi pour la période allant de mars 2021 à mars 2024. 5 termes de comparaison retenus.

Biens bâtis : local à usage d'atelier, de stockage, de bureau													
Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Dept	Commune	Adresse	Date mutation	Année construct.	Surf. utile totale	Prix total	Prix/m ² (surf. utile)	Superficie terrain en m ²	Nature du bien	Observations	
5914P04 2022P11293	54//A/721//	59	BAVINCHOVE	5134 RUE DE LA GARE	21/11/2022	1950	350	60 000	171,43	520	Bureau	Un entrepôt	
5914P04 2023P05769	84//ZS/418, 420, 423 et 424//	59	BLARINGHEM	400 RUE ANDRE PLOCKYN	13/07/2023	1970	320	70 000	218,75	960	Atelier et assimilé	Un hangar	
5914P04 2021P03031	89//B/1800//	59	BOLLEZEELE	25 RUE DE LA POSTE	30/03/2021	1945	400	70 000	175,00	428	Atelier et assimilé	Un hangar	
6204P06 2022P00476	14//AK/334//	62	AIRE-SUR-LA-LYS	2 B RUE DU PORTUGAL	24/01/2022	1970	200	88 000	440,00	234	Stockage et stationnement	Un hangar	
6204P04 2023P20407	40//F/2733//	62	ARQUES	75 A AV DU GENERAL DE GAULLE	27/12/2023	1930	200	85 000	425,00	275	Stockage et stationnement	Un bâtiment à usage de stockage	

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

VALEUR MOYENNE DES TERMES DE COMPARAISON RETENUS : 1 151,52 €/m², VALEUR MÉDIANE : 1 156,63 €/m².

Fourchette des termes de comparaison comprise entre 943,26 €/m² et 1 400 €/m².

Valeur vénale retenue de 1 150 €/m².

Soit une valeur vénale de 150 650 € (131 m² x 1 150 €/m²).

2) VALEUR MOYENNE DES TERMES DE COMPARAISON RETENUS : 286,04 €/m², VALEUR MÉDIANE : 218,75 €/m².

Fourchette des termes de comparaison comprise entre 171,43 €/m² et 440 €/m².

Valeur vénale retenue de 280 €/m².

Soit une valeur vénale de 58 800 € (210 m² x 280 €/m²).

Soit une valeur vénale globale de 209 450 € (150 650 + 58 800), arrondie à 210 000 €.

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 **210 000 €**, sous réserve d'une nouvelle visite.

Elle est exprimée hors taxes et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 15 % portant la valeur minimale de cession sans justification particulière à 178 500 €.

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 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 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.