



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale Des Finances Publiques

Le 16/12/2025

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 : 27991916

Réf. OSE : 2025-59295-88129

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 :

3 rue du Clocher – 59190 HAZEBROUCK

Valeur vénale:

235 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 15 %.

1 - CONSULTANT

COMMUNE D'HAZEBROUCK

affaire suivie par : Mme Nathalie FERAMUS

Référence : DS n° 27991916 du 01/12/2025

2 - DATES

de consultation :	01/12/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	-
le cas échéant, de visite de l'immeuble (extérieure) :	05/12/2025
du dossier complet :	05/12/2025

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 composé de 2 maisons (ancien presbytère et secrétariat de la paroisse) sise 3 rue du Clocher à HAZEBROUCK.

Actualisation de l'avis domanial du 13/04/2021 (2021-59295-16200) évalué à 250 000 €.

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), 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 Hondegheem, 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	DN 188	3 rue du Clocher	545 m²	Maison
HAZEBROUCK	DN 189	3 rue du Clocher	632 m²	Jardin
		Total	1 177 m²	

4.4. Descriptif

Il s’agit d’un ensemble immobilier édifié en 1900 composé de 2 maisons communicantes entre elles qui abritaient autrefois l’ancien presbytère et le secrétariat de la paroisse Saint-Eloi. Un transformateur électrique est présent sur la parcelle DN 188 en front à rue. Construction en briques. Toiture en tuiles ardoises pour l’une et en tuiles terre cuite pour l’autre. Huisseries et fenêtres en bois simple vitrage avec volets roulants bois en mauvais état. Les chéneaux sont également en mauvais état. Chauffage central fioul avec radiateurs hors d’usage.

La maison située à gauche en R+1 + grenier (vue de la rue du Clocher) comporte une entrée sous forme de porche double porte en bois avec un sol carrelé donnant accès à un jardin en friches.
A gauche, il y a un hall desservant les sanitaires (2 WC et un lavabo), une petite pièce (ballon d’eau chaude), une cuisine équipée et aménagée en mauvais état suite à un squat, une autre pièce et une grande salle de réunion. Sol carrelé pour l’ensemble. Toiture terrasse.
A droite, au rez-de-chaussée : 4 pièces avec cheminées dont le plancher en bois a été retiré suite à la mэрule traitée en 2017, un bel escalier donnant accès aux étages.
Au 1^{er} étage : 5 chambres avec placards et cheminées ou pièces dont 2 sont communicantes, une salle de bains (baignoire, lavabo), une salle d’eau (douche, lavabo et WC). Plancher bois au sol recouvert d’un revêtement plastifié de type linonéum sauf le long couloir transversant.
Au 2^{ème} étage : un grenier sur toute la surface de la maison. Plancher bois.
La surface habitable est de 230 m².

La maison située à droite en R+2 est accessible par une porte d’entrée bois.
Au rez-de-chaussée : 2 pièces, les sanitaires (WC et lavabo).
Au 1^{er} étage : 2 pièces. Parquet flottant en bois.
Au 2^{ème} étage : 2 pièces. Plancher bois. Plafond d’une pièce percé.
La surface habitable est de 111 m².

Soit une surface totale habitable de 341 m² (données cadastrales).

Une visite sur place a été effectuée en présence de Mme FERAMUS (chargée de mission logement) le 05/12/2025.

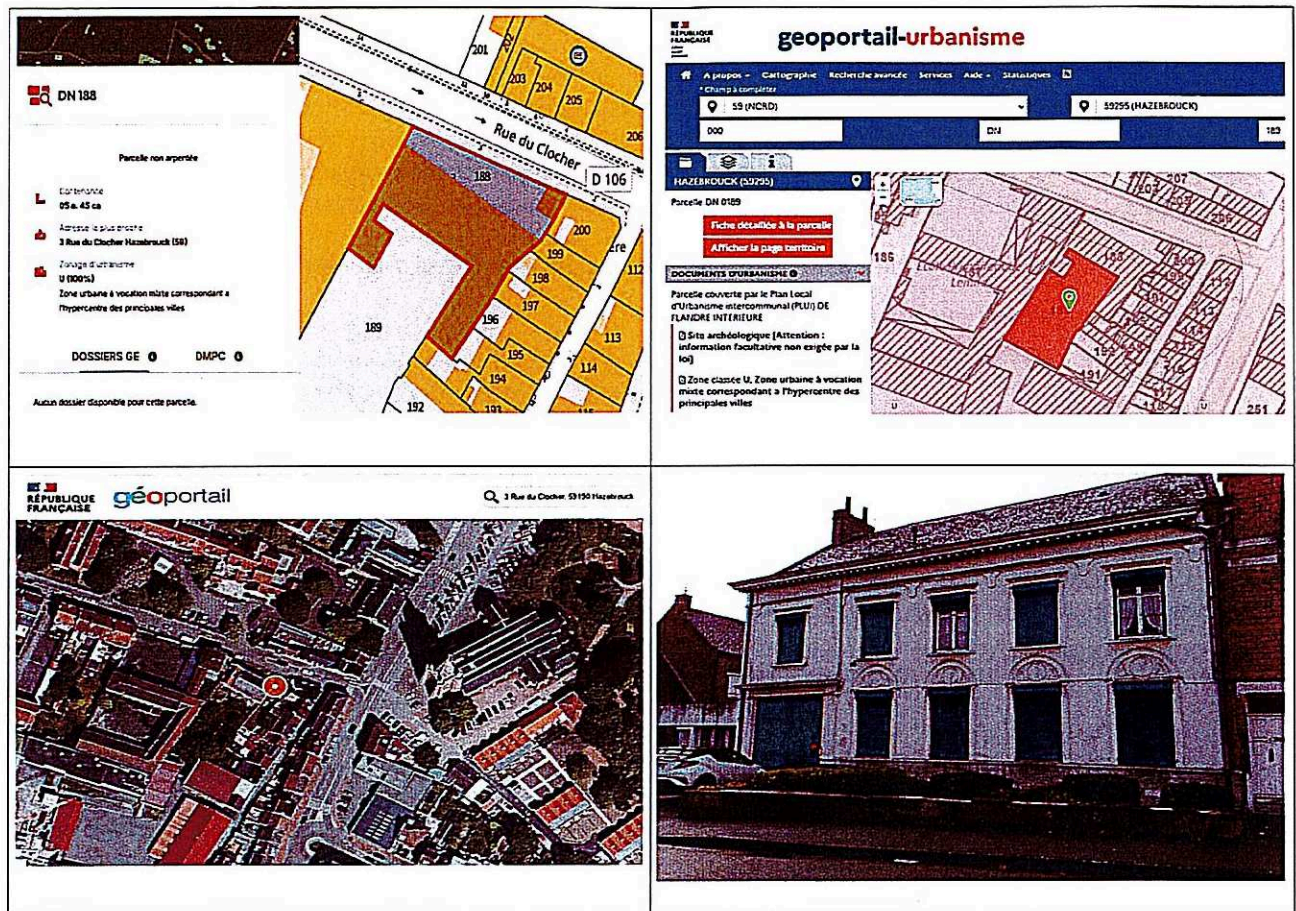
Envoyé en préfecture le 13/10/2026

Reçu en préfecture le 13/10/2026

Publié le 13 OCT. 2026

ID : 059-215902958-20260930-2026_148-DE

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



4.5. Surfaces du bâti

Surface habitable de : 341 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) : **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
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 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 250 m² dans un rayon de 5 km pour la période allant de novembre 2022 à novembre 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 2025P03089	295//DU/144//	59	HAZEBROUCK	192 RUE D AIRE	05/04/2025	1925	323	110	95 000	863,64	0	23	44
5914P04 2025P07569	295//CT/259//	59	HAZEBROUCK	23 RUE NOTRE DAME	01/09/2025	1880	355	118	110 000	932,2	14	41	24
5914P04 2023P09484	295//DN/53 et 248//	59	HAZEBROUCK	14 RUE DU PONT	30/10/2023	1870	65	115	97 500	847,83	0	2	0
5914P04 2023P02656	295//DA/163//	59	HAZEBROUCK	6 RUE DU SACRE COEUR	15/03/2023	1925	133	110	107 000	972,73	0	15	37
5914P04 2024P10517	416//C/268//	59	MORBECQUE	12 PL DE L HOTEL DE VILLE	13/12/2024	1860	483	157	98 000	624,2	35	25	16
5914P04 2025P06985	416//C/1456//	59	MORBECQUE	6 RUE SAINT FIRMIN	25/07/2025	1941	468	144	126 000	875	20	15	20

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

VALEUR MOYENNE DES TERMES DE COMPARAISON RETENUS : 852,60 €/m², VALEUR MÉDIANE : 869,32 €/m².

Fourchette des termes de comparaison comprise entre 624,20 €/m² et 972,73 €/m².

Valeur vénale retenue de 700 €/m² (valeur basse pour tenir compte de l'état général du bien).

Soit une valeur vénale de 238 700 € (341 m² x 700 €/m²), arrondie à 235 000 €.

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 235 000 €. 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 199 750 €.

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.

13 OCT 2026

SLOW

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la loi, 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 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° 27991916 en date du 01/12/2025 ; OSE 2025-59295-88129

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.