



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

**Direction Générale Des Finances Publiques**

Le 16/11/2023

**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

à

**POUR NOUS JOINDRE**

Affaire suivie par : Muriel Biela  
Courriel : wanda.biela@dgifp.finances.gouv.fr  
Téléphone : 03 20 62 80 80

Monsieur le Maire  
Mairie  
9 place Clémenceau  
59 283 Raimbeaucourt

Réf DS:14683149  
Réf OSE : 2023-59489-81609

## AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

<i>Nature du bien :</i>	Lot 4 cadastré B 3449 et lot 6 cadastré B 3448, en nature de terrain ou de sol
<i>Adresse du bien :</i>	Résidence Pablo Picasso à Raimbeaucourt
<i>Valeur négociée:</i>	1 230 € sur une base unitaire de 24 €/m <sup>2</sup> assortie d'une marge d'appréciation de 10 % <i>(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)</i>

## 1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Madame Axelle Sagot

## 2 - DATES

de consultation :	20/10/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	/
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	/
du dossier complet :	20/10/2023

## 3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

### 3.1. Nature de l'opération

Cession	Amiable <input type="checkbox"/>
---------	----------------------------------

### 3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	<input type="checkbox"/>
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 <sup>1</sup> :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

### 3.3. Projet et prix 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.

Rétrocession à SIA Habitat , dans le cadre d'une régularisation foncière, de deux surfaces de 41 m<sup>2</sup> et 16 m<sup>2</sup> au sein de la résidence Pablo Picasso.

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale

Cette résidence est un ensemble immobilier composé de maisons construites sur un seul niveau, avec jardin. Elle est située à proximité de la mairie.

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

/

<sup>1</sup> Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

### 4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelles	Adresse/Lieudit	Emprises sur les parcelles	Nature réelle
Raimbeaucourt	B 3449 et B 3448	Résidence Pablo Picasso	41 m <sup>2</sup> et 16 m <sup>2</sup>	Terrain ou sol
TOTAL			57 m <sup>2</sup>	

### 4.4. Descriptif

L'emprise de 41 m<sup>2</sup> ( lot 4) est en nature de chemin aménagé, sur le secteur de la résidence, et l'emprise de 16 m<sup>2</sup> ( lot 6 ) est une des extrémités de ce chemin, située sous un porche.

## 5 – SITUATION JURIDIQUE

**5.1. Propriétaire de l'immeuble :** la Commune

**5.2. Conditions d'occupation :** Libre

## 6 - URBANISME

**6.1.Règles actuelles :** zone UA

**6.2.Date de référence et règles applicables :** non renseigné

## 7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

Méthode par comparaison

## 8 - MÉTHODE COMPARATIVE

### 8.1. Études de marché :

Les termes de comparaison retenues sont des cessions de terrains de petite surface.

<i>Biens non bâtis : valeur vénale</i>							
	date mutation	commune adresse	cadastre	Contenance m <sup>2</sup>	Prix : €	Prix/m <sup>2</sup>	Observations
1	25/04/23	Dechy rue Maurice Masclet	B 1092	42	200	4,76	Une parcelle de terrain
2	05/10/21	Lallaing rue de Lusanger	AM 614	148	2 033	13,74	Un terrain vendeur : la commune
3	17/10/22	Pecquencourt ave Barrois ZAC Barrois	C 3404	20	1 000	50	Un terrain acquéreur : la commune
4	13/08/22	Raimbeaucourt le Village	B 3340	12	480	40	Un terrain supportant une dépendance vendeur : la commune
5	08/06/22	Sin-le-Noble le Vieux Château	AT 43	137	1 450	10,58	Un terrain acquéreur : la commune
					moyenne	23,81	
					dominante	50	

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

Fourchette des TC : 4,76 €/m<sup>2</sup> à 50 €/m<sup>2</sup>

Valeur unitaire moyenne : 23,81 €/m<sup>2</sup> arrondie à 24 €/m<sup>2</sup>

Valeur unitaire retenue : Valeur unitaire moyenne soit 24 €/m<sup>2</sup>

Valeur globale : 57 m<sup>2</sup> x 24 €/m<sup>2</sup> = 1 368 € arrondie à 1 370 €

## 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 1 370 €**

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

**Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 %**

**portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 1 230 €**

*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 une décision 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.

Pour le Directeur régional des Finances  
publiques et par délégation,  
L'Inspecteur des Finances Publiques

Muriel BIELA

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Biela', is centered within a large, empty rectangular box. The signature is written in a cursive style and is underlined.