



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale Des Finances Publiques

Le 14/06/2023

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

Pôle d'évaluation domaniale

Le Directeur régional des Finances publiques

82 avenue JF Kennedy

BP 70689

59033 LILLE cedex

à

POUR NOUS JOINDRE

Monsieur le Maire de Raimbeaucourt

Affaire suivie par : Hélène BIGAYON

Hôtel de ville

Courriel : helene.bigayon@dgifp.finances.gouv.fr

Place du Général de Gaulle

Téléphone : 06 23 20 34 70

59283 Raimbeaucourt

Réf DS: 12628785

Réf OSE : 2023-59489-40834

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

[La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(http://collectivites-locales.gouv.fr\)](#)

Nature du bien :

Terrain

Adresse du bien :

Avenue du Château du Liez 59283 Raimbeaucourt

Valeur :

1 €,

(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

Commune de Raimbeaucourt

affaire suivie par : Mme Sylviane NOEL

2 - DATES

de consultation :	22/05/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	13/06/2023
du dossier complet :	13/06/2023

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<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 ¹ :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

3.3. Projet et prix envisagé

Cessions 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 terrain dans le cadre d'un projet de site logistique à l'entrée du centre Hélène Borel.

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

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Raimbeaucourt est une ville urbaine qui appartient à la communauté d'agglomération de Douaisis Agglo. Elle se situe à la limite du département du Pas-de-Calais, à 10 km au nord de Douai.

La commune s'étend sur 1100 hectares et au dernier recensement de 2020, elle comptait environ 4000 habitants.

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

L'emprise se situe à l'entrée du foyer d'accueil médicalisé Hélène Borel

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie en m ²	Nature réelle
Raimbeaucourt	C 1217p	Avenue du Château du Liez	249 m ²	Voirie
TOTAL			249 m ²	

4.4. Descriptif

Il s'agit d'une emprise de forme irrégulière en nature de voirie et d'espaces verts, représentée en jaune sur le plan ci-dessous.





4.5. Surfaces du bâti

Néant

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriétaire de l'immeuble : Commune de Raimbeaucourt

5.2. Conditions d'occupation : libre

6 - URBANISME

Règles actuelles

Classement en zone UC au PLU de Raimbeaucourt.

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

La valeur vénale est déterminée selon la méthode par comparaison.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Étude de marché

Termes de comparaison

Cessions de biens immobiliers à l'euro symbolique :

Terme N° :	Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total
1	28//B/6100//	AUBY	RUE DES FRERES DUyme	08/07/2022	2	1
2	156//A/468//	COURCHELETTES	1 B RUE JOSEPH COSTE	12/07/2022	78	1
3	178//BD/535//	DOUAI	198 RUE LEFEBVRE D ORVAL	29/10/2021	6	1
4	234//AA/492//	FLERS EN ESCREBIEUX	RUE DE PLANQUE	23/11/2020	62	1
5	239//A/8862//	FLINES-LEZ-RACHES	RUE DU CORNET SABINE	26/10/2022	84	1
6	501//B/807//	RIEULAY	RUE DES FRERES BOUHOUR	14/01/2021	6	1
7	509//B/2386//	ROOST WARENDIN	58 RUE EDOUARD VAILLANT	16/02/2022	37	1
8	390//AD/336// 390//AD/335//	MASNY	10 RUE LOUISE MICHEL	12/07/2021	92	1
9	629//B/1789//	VRED	RUE SUZANNE LANOY	07/11/2022	96	1

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

La parcelle avait été cédée en 2004 par le centre Hélène Borel à la commune pour 1 €.

Cette opération est une rétrocession assimilée à un transfert de la charge d'entretien et est évaluée à 1 €.

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 €.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 0 %

portant la valeur minimale de cession sans justification particulière à 1 €.

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 et par délégation,

Hélène BIGAYON

Inspectrice 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.