

Descriptif détaillé de la parcelle : 62274 AI 440



PARCELLE

Adresse : A L EST DU MOULIN NEUF **Date de l'acte :** 17/12/2013 **N° de primitive :** **Contenance :** 505 m²
Propriétaire : ETS PUBLIC FONCIER NORD PAS DE CALAIS
CS 20003 EURALILLE AV WILLY BRANDT CS20003 59777 LILLE

LOT ET PDL

INFORMATIONS ZONAGES (à titre indicatif)

Code : 05 (ER)	Descriptif : Emplacement réservé
Contenance : 505 m ²	Emprise : 100.0 %
Code : 19 (ASSAIN)	Descriptif : Zonage d'assainissement collectif
Contenance : 505 m ²	Emprise : 100.0 %
Code : U (UC)	Descriptif : UC : Zone urbaine correspondant au bâti qui s'est développé le long des voies existantes dans le prolongement des centralités communales
Contenance : 505 m ²	Emprise : 100.0 %

SUBDIVISION

Propriétaire : ETS PUBLIC FONCIER NORD PAS DE CALAIS **Adresse :** CS 20003 EURALILLE AV WILLY BRANDT CS20003 59777 LILLE

Lettres indicatives :

Série-tarif : A **Contenance :** 505 m² **Groupe/Sous-groupe :** Jardins
Classe : 01 **Revenu cadastral :** 7,56 € **Culture spéciale :**

LOCAL

VU POUR ÊTRE ANNEXÉ
A LA DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL
EN DATE DU.....16.OCT.2023.....
LE MAIRE,



REÇU EN PREFECTURE
le 19/10/2023

Application agréée E-legalite.com

Descriptif détaillé de la parcelle : 62274 AI 441



PARCELLE

Adresse : 0049 RUE ROGER SALENGRO Date de l'acte : 09/11/2009 N° de primitive : Contenance : 363 m²
 Propriétaire : COMMUNE DE DOURGES
 HOTEL DE VILLE 62119 DOURGES

LOT ET PDL

INFORMATIONS ZONAGES (à titre indicatif)

Code : 19 (ASSAIN) Descriptif : Zonage d'assainissement collectif
 Contenance : 363 m² Emprise : 100.0 %
 Code : U (UC) Descriptif : UC : Zone urbaine correspondant au bâti qui s'est développé le long des voies existantes dans le prolongement des centralités communales
 Contenance : 363 m² Emprise : 100.0 %

SUBDIVISION

Propriétaire : COMMUNE DE DOURGES Adresse : HOTEL DE VILLE 62119 DOURGES
 Lettres indicatives :
 Série-tarif : A Contenance : 363 m² Groupe/Sous-groupe : Sols
 Classe : Revenu cadastral : 0 € Culture spéciale :

LOCAL

N° invariant : 622740576013 Y Localisation : A 01 00 01001
 Adresse : 0049 RUE ROGER SALENGRO Code NAF :
 Nature du local : Maison Catégorie de loi de 48 :
 Nature de l'occupation : Occupation par le propriétaire (TH) Poste ou France Télécom :
 Construction particulière : Zone OM : P
 Méthode d'évaluation : Par comparaison Taux OM : 000
 Exonération zone sensible : Début : Fin : Date de l'acte : 09/11/2009
 Mutation du propriétaire : Valeur locative : 532 €
 Propriétaire : COMMUNE DE DOURGES HOTEL DE VILLE 62119 DOURGES



REÇU EN PREFECTURE
 le 19/10/2023
 Application agréée E-legalite.com

Descriptif détaillé de la parcelle : 62274 AI 442



PARCELLE

Adresse : 0051 RUE ROGER SALENGRO Date de l'acte : 17/12/2013 N° de primitive : Contenance : 526 m²
 Propriétaire : ETS PUBLIC FONCIER NORD PAS DE CALAIS
 CS 20003 EURALILLE AV WILLY BRANDT CS20003 59777 LILLE

LOT ET PDL

INFORMATIONS ZONAGES (à titre indicatif)

Code :	05 (ER)	Descriptif :	Emplacement réservé
Contenance :	521 m ²	Emprise :	99.0 %
Code :	19 (ASSAIN)	Descriptif :	Zonage d'assainissement collectif
Contenance :	526 m ²	Emprise :	100.0 %
Code :	U (UC)	Descriptif :	UC : Zone urbaine correspondant au bâti qui s'est développé le long des voies existantes dans le prolongement des centralités communales
Contenance :	526 m ²	Emprise :	100.0 %

SUBDIVISION

Propriétaire : ETS PUBLIC FONCIER NORD PAS DE CALAIS Adresse : CS 20003 EURALILLE AV WILLY BRANDT CS20003 59777 LILLE

Lettres indicatives :

Série-tarif : A Contenance : 526 m² Groupe/Sous-groupe : Sols
 Classe : Revenu cadastral : 0 € Culture spéciale :

LOCAL

N° invariant : 622740236959 B	Localisation : A 01 00 01001	Code NAF :	
Adresse :	0051 RUE ROGER SALENGRO	Catégorie de loi de 48 :	
Nature du local :	Local divers	Poste ou France Télécom :	
Nature de l'occupation :	Local vacant	Zone OM :	P
Construction particulière :		Taux OM :	000
Méthode d'évaluation :	Par comparaison	Date de l'acte :	17/12/2013
Exonération zone sensible : Début : Fin :		Valeur locative :	0 €
Mutation du propriétaire :			
Propriétaire :	ETS PUBLIC FONCIER NORD PAS DE CALAIS CS 20003 EURALILLE AV WILLY BRANDT CS20003 59777 LILLE		

REÇU EN PREFECTURE

le 19/10/2023

Application agréée E-legalite.com



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

ARRIVÉ LE

25 JUL. 2023

VILLE DE DOURGES

2603.



FINANCES PUBLIQUES

VU POUR ÊTRE ANNEXÉ

A LA DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL

EN DATE DU 16 OCT. 2023

Le 25 juillet 2023

**Direction Générale des Finances Publiques
Direction Départementale des Finances Publiques
du Pas-de-Calais**

Pôle d'Évaluation Domaniale du Pas-de-Calais
Immeuble Foch
5 rue du Docteur Brassart
62034 ARRAS cedex
mél. : ddfip62.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr



LE MAIRE,

Le Directeur Départemental des Finances
Publiques du Pas-de-Calais

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Linda BOTELHO
Courriel : linda.botelho@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 03 21 21 31 79/06 25 35 24 95

Réf DS: 12491084

Réf OSE : 2023-62274-36343

à

Monsieur le Maire

Mairie de Dourges

22 rue Léon Gambetta

62119 DOURGES

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](https://collectivites-locales.gouv.fr)



Nature du bien :

Terrain à bâtir

Adresse du bien :

Rue Roger Salengro, 62119 DOURGES

Valeur :

181 000 €, hors taxes et hors frais assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

Le consultant peut ainsi céder l'immeuble sans justification particulière jusqu'à 163 000 €.

Il est rappelé aux consultants que cet avis de valeur ne leur interdit pas de réaliser une cession à un prix plus élevé.

Par ailleurs, les collectivités territoriales et leurs établissements peuvent, à condition de pouvoir le justifier, s'écarter de la valeur de ce présent avis pour céder à un prix inférieur.

REÇU EN PREFECTURE

le 19/10/2023

Application agréée E-legalite.com

1 - CONSULTANT

Commune de Dourges
Affaire suivie par Anne-Christelle SCHULZ

2 - DATES

de consultation :	15 mai 2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	02 juin 2023
du dossier complet :	05 juillet 2023

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

cession

3.2. Nature de la saisine

réglementaire

3.3. Projet et prix envisagé

cession à Flandres Opale Habitat pour la construction de logements collectifs pour personnes âgées

Aucun bilan financier ni élément descriptif du projet n'a été fourni.

Le prix a été négocié à 240 000 € HF.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Le bien est situé au sud de la commune, à l'angle des rues Colbert et Roger Salengro.

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

Le bien est situé à proximité immédiate du collège Anne Franck, les écoles sont situées à moins de 5 minutes à pied et les lycées à moins de 10 minutes en voiture.

Il est desservi par le réseau de bus, l'arrêt le plus proche est situé à 20 m. La gare est située à 10 minutes à pied, tout comme les petits commerces et services.

La situation par rapport aux réseaux n'a pas été communiquée.

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
DOURGES	AI 440	Rue Roger Salengro	505 m ²	Terrain à bâtir
	AI 441		363 m ²	
	AI 442		526 m ²	
TOTAL			1 394 m ²	

REÇU EN PREFECTURE

le 19/10/2023

Application agréée E-legalite.com

4.4. Descriptif

Le terrain, plat et en forme de L est issu de la démolition d'anciens logements. Il présente une façade à rue de 40 m environ sur la rue Roger Salengro et de 27 m environ sur la rue Colbert pour une profondeur maximale de 50 m environ.



4.5. Surfaces du bâti

sans objet

5 - SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

commune de Dourges

5.2. Conditions d'occupation

libre d'occupation

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

zone UC : zone urbaine correspondant au bâti qui s'est développé le long des voies existantes dans le prolongement des centralités communales

6.2. Date de référence et règles applicables

sans objet

REÇU EN PREFECTURE

le 19/10/2023

Application agréée E-legalite.com

3





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

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à procéder à une étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché


8.1.1. Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

Blens non bâtis – valeur vénale								
N	date mutation	commune adresse	cadastre	surface terrain	urbanisme	prix	Prix/m ²	Observations
1	24/10/22	Les deux nuits Nord DOURGES 	AO 313	485 m ²	1AU	52 500 € HT	108,25 €	Terrain loti présentant une façade de 17 m environ sur une profondeur de 31 m environ terrain situé à proximité de la mairie et de l'autoroute A1
2	05/08/22	Rue du 8 mai 1945 DOURGES 	AI 660	1 036 m ²	UC	85 000 €	82,05 €	Terrain hors lotissement présentant une façade à rue de 31 m environ sur une profondeur de 27 m environ terrain situé face à une zone à urbaniser à vocation d'habitation et proche d'une zone à urbaniser à vocation économique
3	20/01/21	Chemin du puits DOURGES 	ZC 481	479 m ²	1AU	51 883 € HT	108 €	Terrain loti présentant une façade de 16,20 m environ sur une profondeur de 27,90 m environ terrain situé à proximité de l'autoroute A1 et de la plateforme multimodale
4	05/11/20	« les domaines du parc » DOURGES 	AO 446	533 m ²	1AU	52 650 € HT	98,78 €	Terrain loti présentant une façade de 22 m environ sur une profondeur de 22,70 m environ terrain situé à proximité de la mairie

REÇU EN PREFECTURE

le 19/10/2023

Application agréée E-legalite.com

5	09/06/20	<p style="text-align: center;">Chemin du puits DOURGÈS</p> 	ZC 502	505 m ²	1AU	53 675 € HT	106,29 €	Terrain loti situé aux angles de trois rues présentant des façades d'environ 20,50 m ; 21 m et 16 m environ terrain situé à proximité de l'autoroute A1 et de la plateforme multimodale	
									moyenne
								médiane	106,29 €

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP : néant

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

La recherche a porté sur les cessions de terrains à bâtir sur la commune. 5 termes ont été retenus, 1 seul hors lotissement. Les prix de cession s'étendent de 82,05 à 108,25 € HT/m² pour des valeurs moyennes et médianes de 100 et 106 €/m² environ. Tous les termes trouvés sont des terrains vendus pour des constructions de maisons individuelles.

Le terrain à évaluer est beaucoup plus grand que les termes de comparaison trouvés, sa configuration permet toutefois de le découper en deux ou trois terrains. Il est proche des grandes axes de circulation et bien desservi par le réseau de bus afin de rejoindre le centre-ville.

La mairie a indiqué vouloir céder ce terrain à Flandres Opale Habitat en vue de la construction de logements collectifs pour personnes âgées cependant aucun élément relatif à ce projet n'a été communiqué.

Les constructions voisines sont élevées en R+1+combles cependant l'article 10 du PLU prévoit que « la hauteur d'une construction mesurée à partir du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 14 mètres au faîtage de la toiture hors dispositifs techniques. Il ne peut être aménagé qu'un seul niveau dans la hauteur des combles ». Il est donc possible de densifier le terrain au-delà d'une construction en R+1+combles en tenant compte toutefois des autres dispositions du PLU et notamment celles de stationnement des véhicules.

La surface maximale de plancher n'a pas été communiquée.

Compte tenu de ces éléments (notamment des possibilités offertes par le PLU de densifier davantage la parcelle que pour un projet de construction d'habitat individuel) et **en l'absence de toute information relative au projet**, il est proposé de retenir une valeur de **130 €/m²**.

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 **181 000 €**.

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 163 000 € (arrondie).

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.

REÇU EN PREFECTURE

le 19/10/2023 5

Application agréée E-legalite.com

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 et **en l'absence de toute information relative au projet**.

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.

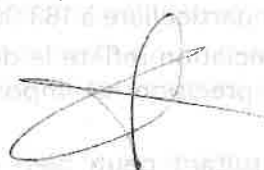
12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

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 Départemental des Finances Publiques
et par délégation,



Linda BOTELHO
Inspectrice des Finances Publiques

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. **REÇU EN PREFECTURE**
de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux **16/10/2023**
libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la **Direction Départementale des Finances Publiques**
Finances Publiques.