

ARRIVÉ LE

30 MARS 2023

7302 - SD



RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE

Liberté  
Égalité  
Fraternité

VILLE DE DOURGES  
1101

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



FINANCES PUBLIQUES

LE MAIRE,

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 29 mars 2023



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](mailto:linda.botelho@dgfip.finances.gouv.fr)  
Téléphone : 03 21 21 31 79/06 25 35 24 95

à

Monsieur le Maire  
Mairie de Douges  
22 rue Léon Gambetta  
62119 DOURGES

Réf DS: 11619030  
Réf OSE : 2023-62274-16494

## 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 :*

Immeuble à usage mixte professionnel/habitation

*Adresse du bien :*

12 rue Félix Faure 62119 DOURGES

*Valeur :*

**140 000 €, 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 126 000 €

Il est rappelé aux consultants que cet avis de valeur ne leur interdit pas de réaliser une cession à un prix plus élevé ou une acquisition (ou une prise à bail) à un prix plus bas.

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 ou acheter (ou prendre à bail) à un prix supérieur.

REÇU EN PREFECTURE

le 19/10/2023

Application agréée E-legalite.com

99\_DE-062-216202747-20231016-DEL20\_16102

## 1 - CONSULTANT

Commune de Dourges  
Affaire suivie par Anne-Christelle SCHULZ

## 2 - DATES

de consultation :	1 <sup>er</sup> mars 2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	16 mars 2023
du dossier complet :	16 mars 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

Le maire souhaite vendre ce bien. Il a trouvé un acquéreur qui souhaite y créer un cabinet dentaire au rez-de-chaussée et un logement à l'étage.

L'avant-projet a été joint mais aucune négociation sur le prix n'a été engagée.

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale

Le bien est situé sur la commune de Dourges, commune située à côté des communes de Noyelles-Godault, Hénin-Beaumont, Oignies et Libercourt et à 15 km à l'est de la ville de Lens. La ville fait partie de la Communauté d'Agglomération d'Hénin Carvin.

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

Le bien est situé dans une zone d'habitat individuel à proximité des petits commerces et du collège Anne Franck et à l'arrière de la gare de Dourges.

### 4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieu dit	Superficie	Nature réelle
DOURGES	AL 105	Rue Félix Faure	951 m <sup>2</sup>	Immeuble à usage mixte
TOTAL			951 m <sup>2</sup>	

### 4.4. Descriptif

Le bien est un immeuble anciennement à usage de magasin de meubles en façade et d'habitation sur l'arrière construit en R+1 sur cave (en 1960 selon les données cadastrales) de façon traditionnelle en briques avec façade peinte. La toiture est en tôle ondulée amiantée. Les boiseries en simple vitrage sont anciennes et majoritairement dégradées. Un balcon est présent sur la façade avant.

Le rez-de-chaussée se compose de : une vaste pièce en façade (ancien espace de vente), un salon en L, une cuisine, une salle de bains, un garage, un WC

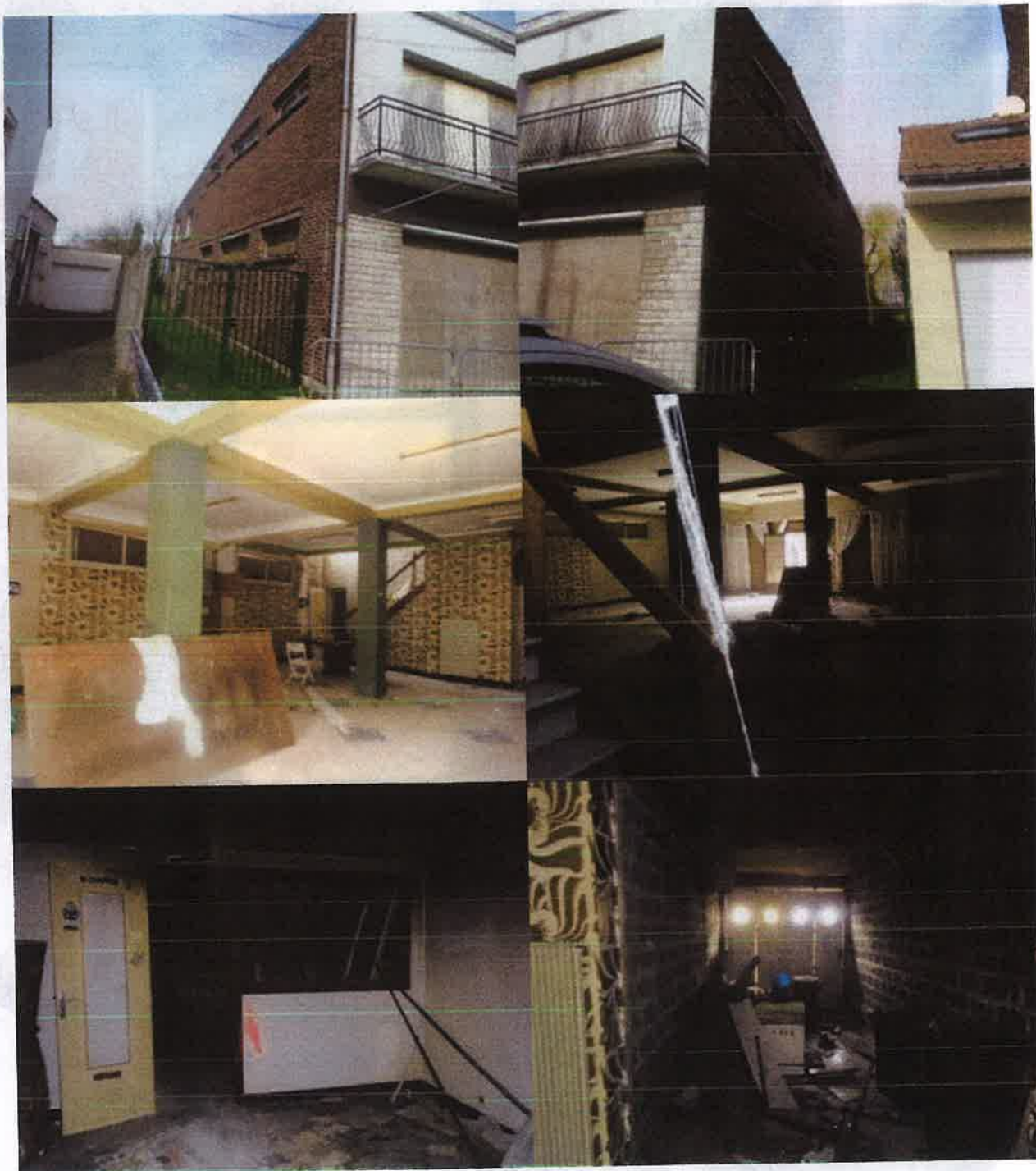
REÇU EN PREFECTURE

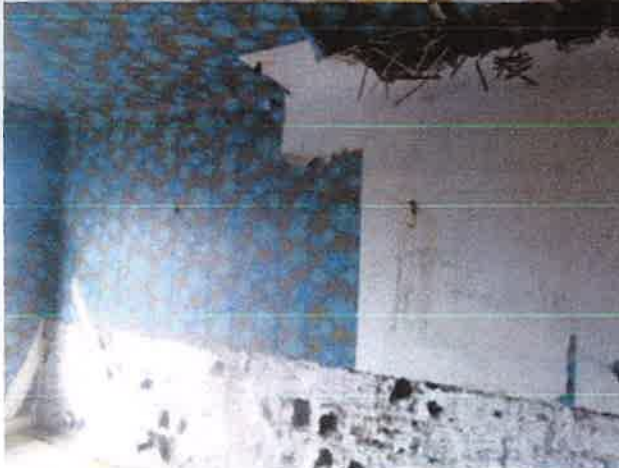
le 19/10/2023

Application agréée E-legalite.com

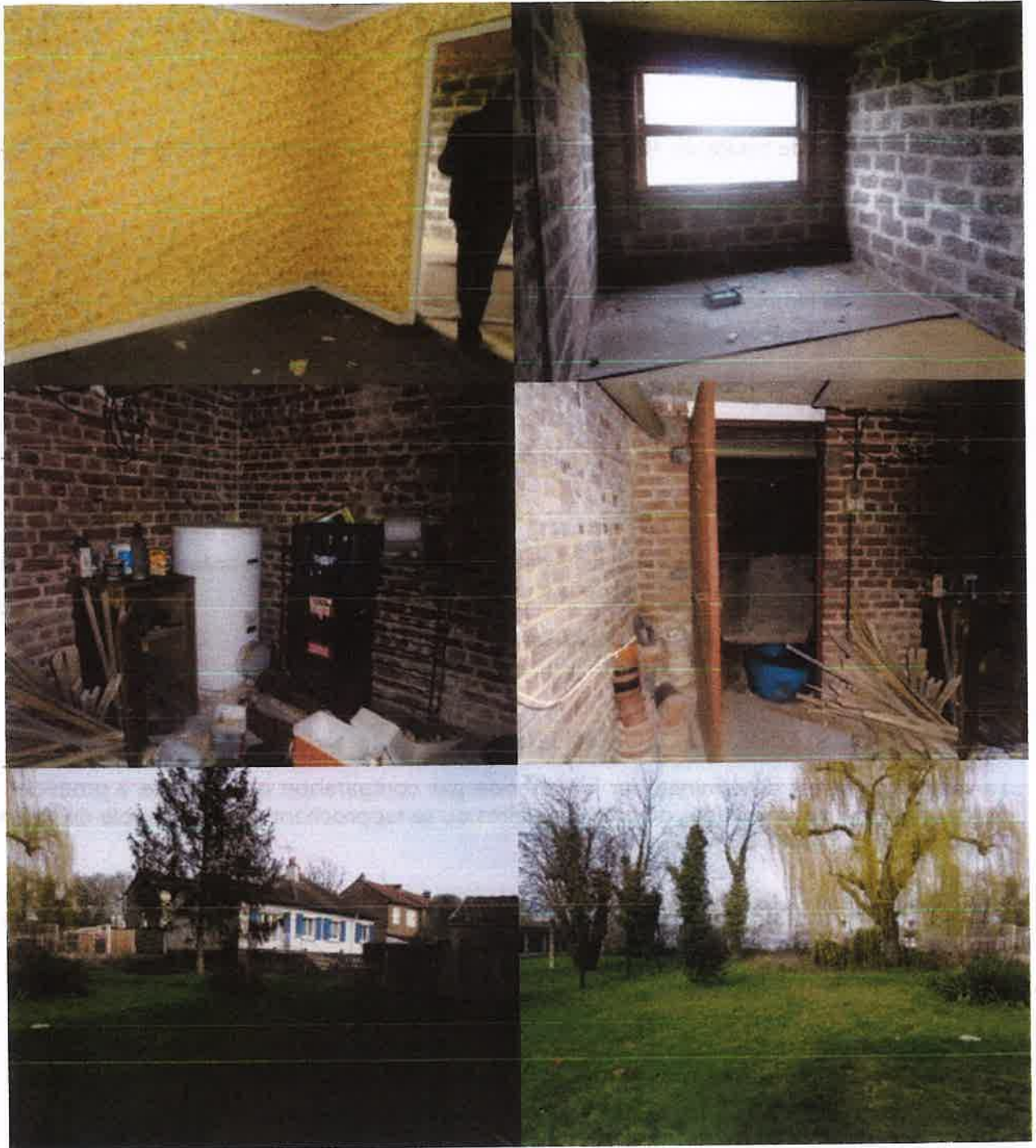
L'étage se compose de : une vaste pièce en façade (ancien espace de vente), un palier, 4 chambres, un palier d'étage, un local au – dessus du garage.

L'immeuble est à rénover intégralement, il est chauffé au gaz de ville. Il bénéficie de deux accès latéraux à l'arrière de la parcelle (entièrement engazonné) de 4 m de large environ chacun.





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



#### 4.5. Surfaces du bâti

Selon les informations fournies :

rez-de-chaussée : grande pièce commerciale : 168 m<sup>2</sup>

salon : 30 m<sup>2</sup>

cuisine : 10,5 m<sup>2</sup>

salle de bains : 7,5 m<sup>2</sup>

garage : 15 m<sup>2</sup>

WC : 2,5 m<sup>2</sup>

étage : grande pièce commerciale : 168 m<sup>2</sup>

palier : 2 m<sup>2</sup>

chambre 1 : 12 m<sup>2</sup>

chambre 2 : 12 m<sup>2</sup>

REÇU EN PREFECTURE

le 19/10/2023

5

Application agréée E-legalite.com

99\_DE-062-216202747-20231016-DEL20\_16102

chambre 3 : 10 m<sup>2</sup>  
 chambre 4 : 10 m<sup>2</sup>  
 palier : 4 m<sup>2</sup>  
 local : 15 m<sup>2</sup>

Soit une surface utile totale de 466,5 m<sup>2</sup> dont 336 m<sup>2</sup> pour la partie commerce et 130,5 m<sup>2</sup> pour la partie habitation.

## 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 notamment à l'urbanisation spontanée édifiée le long des voies patrimoniales qui structure l'armature urbaine des communes

### 6.2. Date de référence et règles applicables

sans objet



## 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

Biens bâtis : immeubles à usage mixte – valeur vénale									
N	date mutation	commune adresse	cadastre	surface terrain / surface utile		urbanisme	prix	Prix/m <sup>2</sup>	Observations
1	02/05/22	331 rue Élie Gruyelle HENIN-BEAUMONT 	AM 446	199 m <sup>2</sup>	190 m <sup>2</sup>	Zone urbaine	110 000 €	579 €	Immeuble à usage mixte commerce/habitation construit en 1959 situé sur un axe commercial de la commune hors centre-ville immeuble édifié en R+2 sans accès indépendant pour la partie logement Immeuble mitoyen sans garage aspect extérieur passable
2	26/11/21	1 place Jean Jaurès CARVIN 	AC 79	365 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>	Zone urbaine	123 500 €	618 €	Immeuble à usage mixte commerce/habitation construit en 1700 comprenant un local commercial occupé et un logement libre à rénover ainsi que des stationnements libres bonne situation en cœur de ville aspect extérieur correct

REÇU EN PREFECTURE

le 19/10/2023

Application agréée E-legalite.com

3	25/10/21	148 rue de Béthune DOUAI 	CO 5, 148, 166	72 m <sup>2</sup>	150 m <sup>2</sup>	Zone urbaine	85 000 €	566,67 €	Immeuble à usage mixte commerce/ habitation construit en 1910 situé sur un axe hors centre-ville avec quelques commerces aspect extérieur dégradé	
4	25/08/21	32 rue Jean Jaurès FOUQUIERE-LES-LENS 	AB 470 et 471	261 m <sup>2</sup>	208 m <sup>2</sup>	Zone urbaine	92 000 €	442,30 €	Immeuble à usage mixte commerce/habitation situé à l'angle de la rue Jean Jaurès et de la rue Alexandre Bernard axe non commercial situé à proximité du centre de la commune accès indépendant pour la partie logement aspect extérieur médiocre	
5	10/05/21	19 rue Denis Papin HENIN-BEAUMONT 	BL 859	320 m <sup>2</sup>	410 m <sup>2</sup>	Zone urbaine	170 000 €	414,63 €	Immeuble à usage mixte commerce/habitation construit en 1923 situé en cœur de ville Immeuble grevé de servitudes de passage aspect extérieur dégradé	
6	12/06/19	20 rue Édouard Plachez CARVIN 	AN 389	565 m <sup>2</sup>	306 m <sup>2</sup>	Zone urbaine	158 500 €	518 €	Immeuble à usage mixte commerce/habitation construit en 1900 situé en cœur de ville aspect extérieur correct	
								moyenne	523,10 €	
								médiane	542,33 €	

**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 des cessions d'immeubles à usage mixte commerce/habitation situés à moins de 10 km du bien à évaluer. Les prix de cessions varient de 414,63 € à 618 €/m<sup>2</sup> pour des surfaces utiles de 150 m<sup>2</sup> à 410 m<sup>2</sup> et des valeurs moyennes et médianes assez proches autour de 530 €/m<sup>2</sup>.

Tous les biens trouvés sont plus petits que le bien à estimer. Le terme le plus comparable est le terme n°5 de surface utile assez proche, anciennement à usage de magasin de meubles et objets divers. Son aspect extérieur est dégradé. Il est cependant mitoyen et mieux situé en cœur de ville.

L'immeuble à évaluer nécessite une rénovation complète. La présence d'un grand terrain est un élément de plus-value pour réaliser un éventuel stationnement à l'arrière de l'immeuble ou un jardin pour la partie habitation.

Compte tenu de ces éléments, il est proposé de retenir une valeur de **300 €/m<sup>2</sup>** inférieure à la valeur basse des termes trouvés.

## 9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

La valeur vénale du bien est arbitrée à **140 000 €**.

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 126 000 € (arrondi).

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 ou acquérir à un prix plus bas 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 ou acquérir à un prix plus élevé.

## 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.

REÇU EN PREFECTURE

le 19/10/2023

Application agréée E-legalite.com

99\_DE-062-216202747-20231016-DEL20\_16102



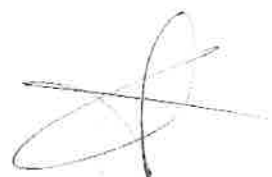
## 12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

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

Le 19/10/2023, à 10h00, j'ai reçu en préfecture le dossier de demande de permis de construire pour la construction d'un bâtiment de bureaux de m² sur un terrain de m² sis à l'adresse suivante : [Adresse].

Le dossier est complet et conforme aux prescriptions de l'urbanisme local. Les plans de l'architecte sont en règle et les autorisations nécessaires ont été obtenues.

Le permis de construire est accordé pour une durée de validité de deux ans à compter de la date de délivrance.

Le titulaire du permis est M. [Nom], propriétaire du terrain.

Le permis de construire est délivré en vertu de l'article R.111-1 du Code de l'urbanisme.

Le dossier est enregistré au service de l'urbanisme de la préfecture de [Département].

Le permis de construire est notifié au titulaire par lettre recommandée avec accusé de réception.

Le permis de construire est opposable à tous.

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