

Commune :
DOURGES (274)

Numéro d'ordre du document
d'arpentage : 1184 G
Document vérifié et numéroté le 02/08/2023
ABETHUNE
Par BAY BERNADETTE
GEOMETRE
Signé

BETHUNE
Pôle de Topographie et de Gestion Cadastreale
85, rue Georges Guynemer
CS 20 712
62407 BETHUNE CEDEX
Téléphone : 03 21 63 10 10
Fax : 03 21 63 10 74
ptgc.620.bethune@dgif.finances.gouv.fr

DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

CERTIFICATION
(Art. 25 du décret n° 55-471 du 30 avril 1955)

Le présent document d'arpentage, certifié par les propriétaires apposés (3)
a été établi (1) :

- A - D'après les indications qu'ils ont fournies au bureau,
- B - En conformité d'un piquetage effectué sur le terrain,
- C - D'après un plan d'arpentage ou de bornage, dont copie ci-jointe, dressé
le _____ par _____ géomètre à _____

Les propriétaires déclarent avoir pris connaissance des informations portées
au dos de la présente 6463.

_____ le _____

Section : AP
Feuille(s) : 000 AP 01
Qualité du plan : Plan régulier avant
20/03/1980
Echelle d'origine : 1/1000
Echelle d'édition : 1/500
Date de l'édition : 02/08/2023
Support numérique : _____

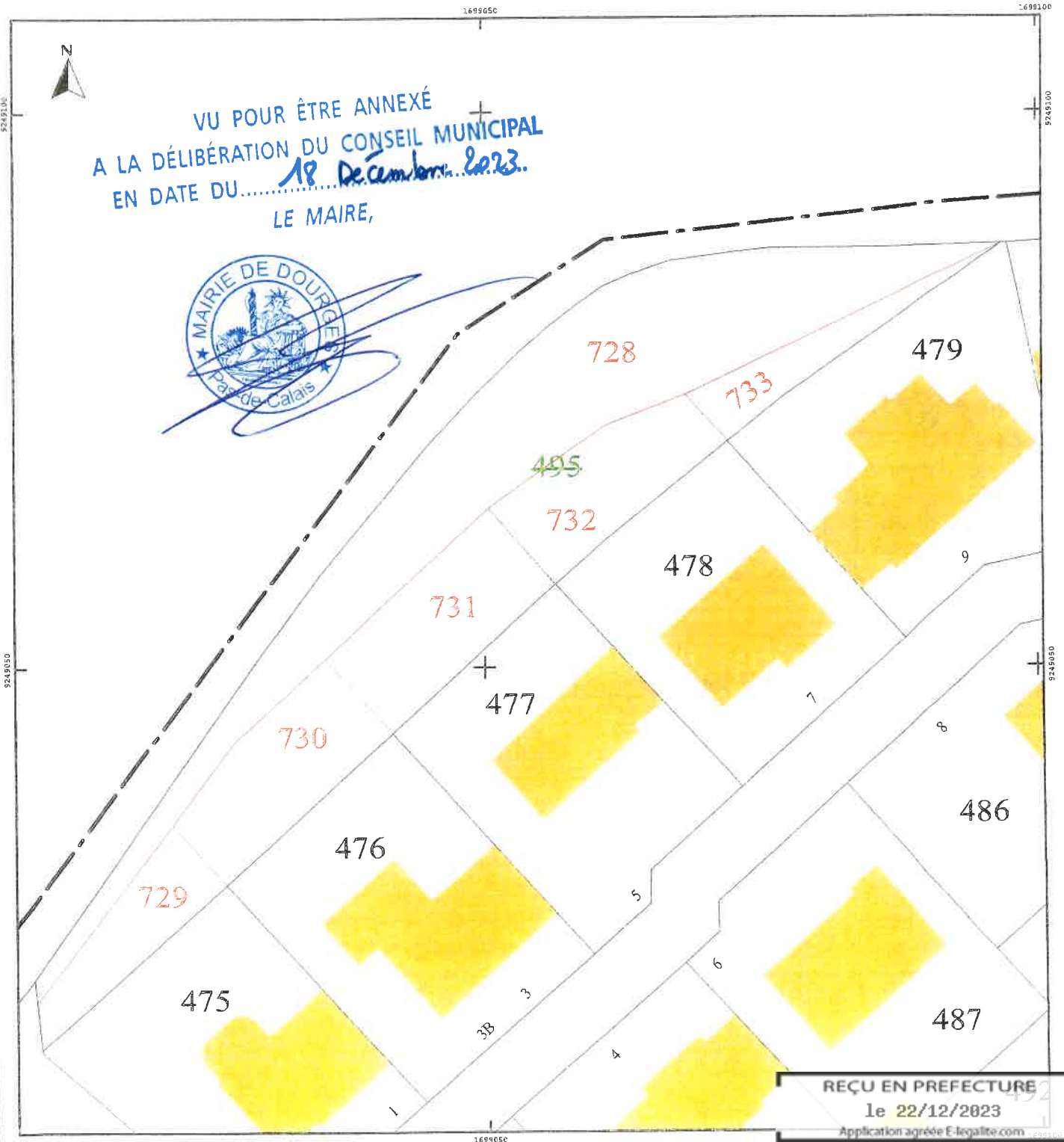
D'après le document d'arpentage
dressé

Par BOURGOGNE DOUAI (2)

Réf :
Le 04/08/2023

(1) Rayer les mentions s'ilées. La formule A n'est applicable que dans le cas d'une esquisse (plan rénové par voie de mise à jour). Dans la formule B, les propriétaires peuvent avoir effectué ou même le piquetage.
(2) Qualité de la personne agréée (géomètre expert, inspecteur, géomètre ou technicien retraité du cadastre, etc...)
(3) Préciser les noms et qualité du signataire s'il est différent du propriétaire (marchand, avocat, représentant qualifié de l'autorité expropriée, etc...)

VU POUR ÊTRE ANNEXÉ
A LA DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL
EN DATE DU 18 Décembre 2023
LE MAIRE,



REÇU EN PREFECTURE
le 22/12/2023

Application agréée E-legalite.com

DEPARTEMENT DU PAS DE CALAIS

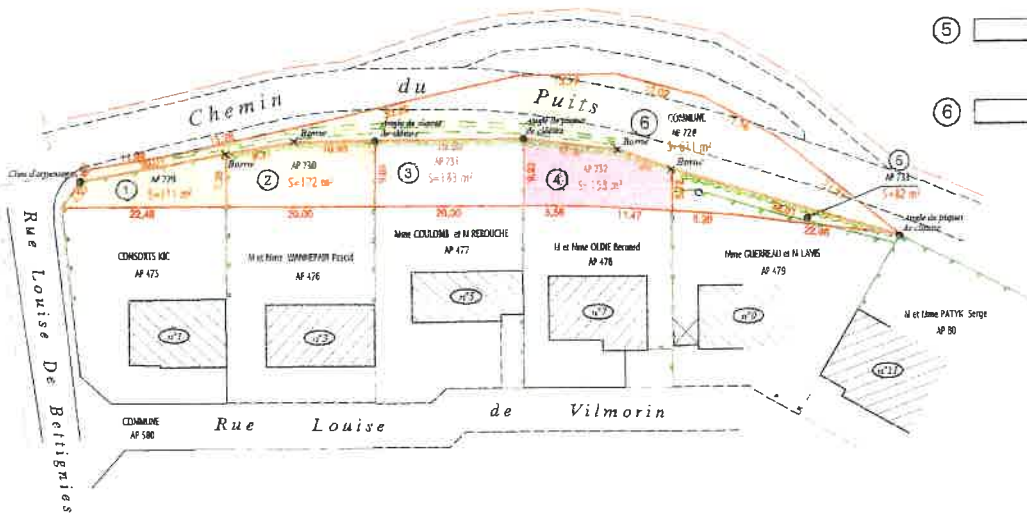
COMMUNE DE DOURGES

RUE LOUISE DE VILMORIN



Plan de division d'un terrain appartenant à la Commune

- ① Acquéreur : Mme KIC Chantal
Cadastré : Section AP 729
Superficie : 111 m²
- ② Acquéreur : M et Mme WANNEPAIN Pascal
Cadastré : Section AP 730
Superficie : 172 m²
- ③ Acquéreur : Mme COULOMB et M REBOUCHE
Cadastré : Section AP 731
Superficie : 183 m²
- ④ Acquéreur : M et Mme OLIVE Bernard
Cadastré : Section AP 732
Superficie : 158 m²
- ⑤ Acquéreur : Mme GUERREAU et M LAVIS
Cadastré : Section AP 733
Superficie : 82 m²
- ⑥ Surplus conservé par la Commune
Cadastré : Section AP 728
Superficie : 611 m²



LEGENDE:

- Limite cadastrale
- Clôture
- Haie
- Fossé

NUMEROTATION CADASTRALE EFFECTUEE LE 02/08/2023 (DMPC N°1184G)

Dressé & Dressé en Mai 2023 par:
F. BOURGOGNE - V. BEAUCAMP
 Géomètres Experts Associés
 7, rue Ludwig Van Beethoven - 59500 DOUAI
 03.27.88.57.75 - 03.27.87.41.97
 f.bourgogne@ge-expert.fr / v.beaucamp@ge-expert.fr

VÉRONIQUE BEAUCAMP
 Signature numérique de VÉRONIQUE BEAUCAMP ID
 Date : 2023.09.13
 18:16:59 +02'00'

Echelle : 1/500
Dn°2300

REÇU EN PREFECTURE
 le 22/12/2023
 Application agréée E-legalite.com



RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE

Liberté
Égalité
Fraternité

ARRIVÉ LE

27 NOV. 2023

VILLE DE DOURGES
4996

VU POUR ÊTRE ANNEXÉ
A LA DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL
EN DATE DU 18. Décembre 2023



LE MAIRE,

FINANCES PUBLIQUES



Le Directeur départemental des Finances
publiques du Pas de Calais

Direction Générale Des Finances Publiques
Direction départementale des Finances Publiques
du Pas de Calais
Pôle d'évaluation domaniale-Immeuble Foch
5, rue du Docteur Brassart
62034 ARRAS Cedex
téléphone : 03 21 23 68 00
mél. : ddfip62.pole-evaluation@dgifip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Christine LUBCZINSKI
Courriel : christine.lubczinski@dgifip.finances.gouv.fr
Téléphone : 03 21 21 74 62

Réf DS: 14853272
Réf OSE : 2023-62274-85008

à

Monsieur le Maire de la
Commune de Douges

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

<i>Nature du bien :</i>	Cession d'une emprise de la parcelle AP495 de 1317 m ² divisée en 5 lots : lot 1 (111m ²), lot2 (172 m ²), lot 3 (183 m ²) et lot 4 (158 m ²) et lot 5 (82m ²) pour chaque riverain, le reliquat de 611 m ² restant propriété de la Commune
<i>Adresse du bien :</i>	Rue de Vilmorin, à Douges
<i>Valeur :</i>	Valeur vénale : 28 340 € , libre d'occupation hors taxes et hors frais assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de cession sans justification particulière arrondie à 25 500€.

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 22/12/2023

Application agréée E-legalite.com

1 - SERVICE CONSULTANT

Commune de Dourges

2 - DATES

de consultation : 03/11/2023

de délai négocié : sans objet

de visite : du bureau

de dossier en état : 03/11/2023

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 2016¹ :

Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...) :

3.3. Projet et prix envisagé

Projet de cession aux propriétaires riverains qui occupent déjà la parcelle. La Commune de Dourges souhaite régulariser la situation.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Le bien se situe sur la Commune de Dourges.

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

Le terrain correspond initialement aux espaces communs du lotissement bordant la rue du Puits.

4.3. Références Cadastres

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous la référence suivante :

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie de la parcelle	Nature réelle
Dourges	AP495	Rue Louise de Vilmorin	1317 m2	Terrain à bâtir



Emprises de la parcelle concernées par le présent projet de cession :

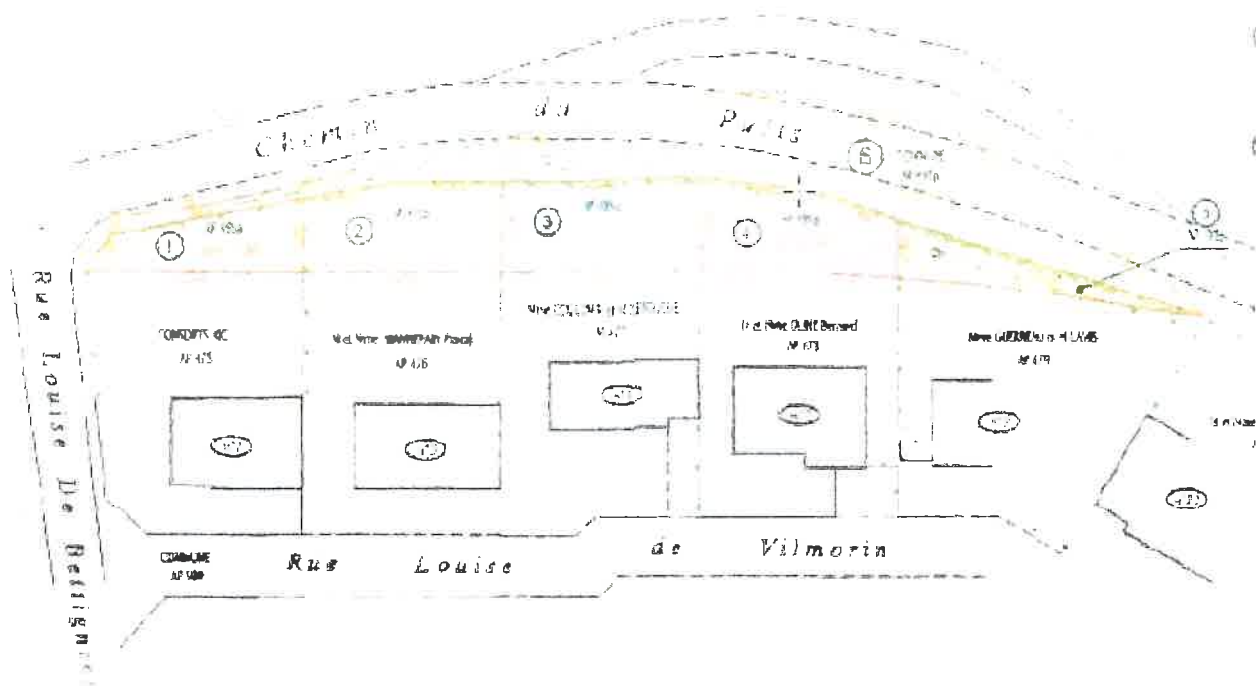
Propriétaire occupant la parcelle AP 495	Superficie de l'emprise de la parcelle AP495 correspondante en m2
Lot 1	111
Lot 2	172
Lot 3	183
Lot 4	158
Lot 5	82
Superficie totale de l'emprise de la parcelle AP495 à céder	706 m2

4.4. Descriptif

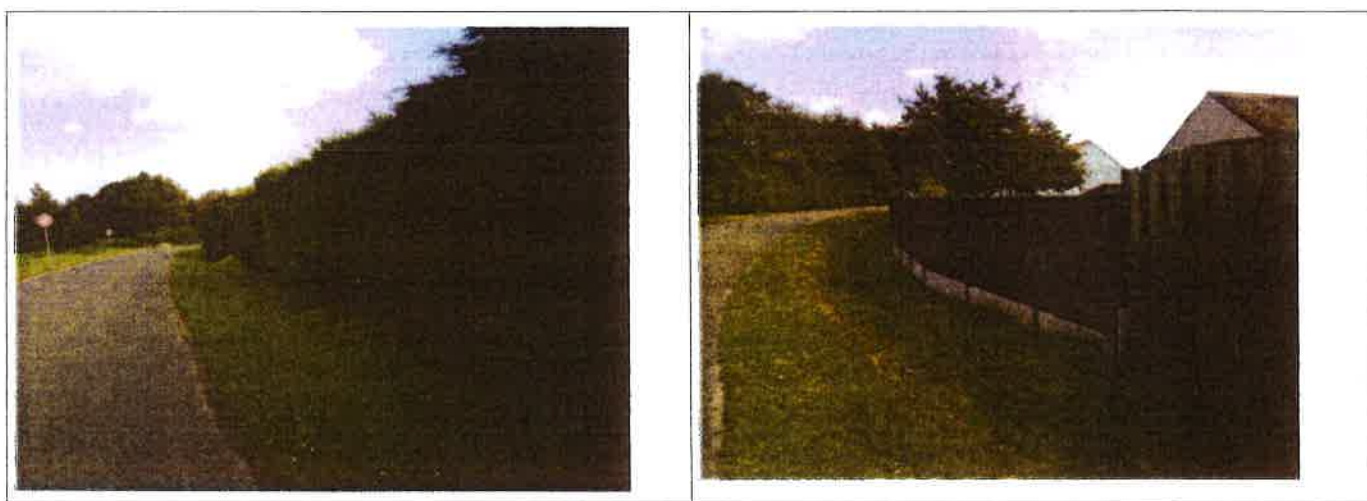
La parcelle AP495 est un terrain de 1317 m² de forme arrondie sur sa partie bordant la rue du Puits et située sur l'arrière des propriétés cadastrée AP475 à 479. Elle est située en zone UD.

Cette parcelle fait juridiquement partie des espaces communs du lotissement rétrocédé à la ville en 2004. Néanmoins une emprise de cette parcelle a été appropriée par les différents propriétaires des parcelles AP475 à AP479 qui ont prolongé ainsi leur terrain jusqu'aux espaces verts les séparant de la voirie (partie de la parcelle AP495 qui restera propriété de la commune). De ce fait, chaque propriétaire a agrandi le terrain de sa propriété. Si cette emprise avait été comprise dans leur parcelle de lotissement

dès l'achat pour la construction de leur maison, elle aurait eu la qualité et la valorisation de terrain à bâtir. S'agissant d'une régularisation, la qualification de terrain à bâtir peut ainsi être retenue. Néanmoins, s'agissant d'une partie de terrain sur l'arrière permettant seulement l'édification de dépendances, il s'apparente davantage à du demi terrain à bâtir.



Vue depuis la rue du Puits des limites de propriétés débordant jusqu'à la voirie :



4.5. Surface

1317 m² au total.

5 - SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

REÇU EN PREFECTURE
le 22/12/2023
Application agréée E-legalite.com

5.2. Conditions d'occupation

Libre d'occupation.

6 - URBANISME

zone UD : zone urbaine correspondant notamment aux cités minières et aux lotissements pavillonnaires dans lesquelles les capacités d'équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre les constructions individuelles ou collectives et les servies qui en sont le complément naturel.

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION

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. Au cas particulier, cette méthode est utilisée car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui à évaluer.

Compte tenu de la configuration du terrain, de son usage et de son zonage, il est proposé de l'évaluer comme terrain à bâtir.

En effet, le terrain à évaluer correspond d'une part à une régularisation d'emprises de terrains déjà appropriées par les propriétaires des parcelles où sont construites des maisons et qui offrent la possibilité de construire des dépendances, garages etc. Ils peuvent donc être évalué comme du terrain à bâtir, au cas particulier compte tenu de leur configuration et potentiel, du demi-terrain à bâtir.

8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR : MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

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

1) Etude de marché de cessions de terrains à bâtir

N° terme	Adresse	Date	Cadastre	Superficie	Prix HT en euros	Prix au m ²	Obs°
1	Rue Louise Michel, DOURGES	4 octobre 2021	AP 680	278 m ²	33 000 €	118,71 €	Délaissé d'espaces verts
2	Rue Émile Zola, DOURGES	27 avril 2021	AO 512	230 m ²	16 000 €	69,57 €	Bande de terrain étroite et longue vendue au voisin
3	Chemin du puits, DOURGES	20 janvier 2021	ZC 481	479 m ²	51 883 €	108,31 €	Terrain loti situé à proximité du terrain à

REÇU EN PREFECTURE

le 22/12/2023

Application agréée E-legalite.com

							évaluer
4	LES 2 NUITS NORD 62 DOURGES	17/06/2022	274 AO 400 274 AO 458 274 AO 345	522 m2	52 170 €	100 €	Terrain loti et viabilisé dans le lotissement « Domaine du Parc ».
5	LES 2 NUITS NORD 62 DOURGES	12/04/2023	274 AO 461 274 AO 500 274 AO 502	487 m2	57 273	118 €	Terrain loti et viabilisé dans le lotissement « Domaine du Parc ».

Moyenne : 103 €/m² Médiane : 108 €

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

Aucune consultation de sources externes à la DGFIP n'a été réalisée.

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

Il ressort de l'étude de marché que les terrains à bâtir à Dourges se vendent entre 70 et 118 €/m². Les terrains entre 100 et 118 €/m² correspondent à des terrains viabilisés et lotis. Le terrain à 70 €/m² correspond à une bande de terrain étroite et longue vendue au voisin.

Le terrain à évaluer correspond d'une part à une régularisation d'emprises de terrains déjà appropriées par les propriétaires des parcelles où sont construites des maisons, permettant la construction de dépendances, piscines, garages par exemple. Il peut donc être évalué comme du demi-terrain à bâtir. Cependant, il n'a pas une configuration classique, rectangulaire. Si l'on se réfère au prix du terrain à bâtir qui se vend en moyenne autour de 100 €/m², avec néanmoins un retrait par rapport à la rue, on peut estimer la valeur du terrain à bâtir pour la parcelle AP495 à 80 €/m², et par conséquent la valeur du demi-terrain à bâtir à 40 €/m².

Il est donc proposé de retenir la valeur de 40 €/m²

Propriétaire occupant la parcelle AP 495	Superficie de l'emprise de la parcelle AP495 correspondante en m2	Valeur vénale par lot sur la base d'une valeur de 40 €/m2
Lot 1	111	4440
Lot 2	172	6880
Lot 3	183	7320
Lot 4	158	6320
Lot 5	82	3280
TOTAL	706 m2	28 240

$$706 \text{ m}^2 \times 40 \text{ €/m}^2 = 28\,340 \text{ € HT}$$

La valeur vénale totale est donc estimée à la somme de 28 340 € hors frais.

A répartir au prorata de l'emprise appropriée par chaque propriétaire.



Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de cession sans justification particulière arrondie à 25 500 €.

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.

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
et par délégation,



Lubczinski, Christine
Inspectrice des Finances Publiques,