



ARRIVÉ LE  
03 12 2025  
VILLE DE DOURGES  
332



Direction Générale des Finances Publiques

Le 26/02/2025

Direction départementale des Finances Publiques du Pas-de-Calais

Pôle d'évaluation domaniale

5, rue du Docteur Brassart

BP 30015

62034 ARRAS Cedex

Courriel : [ddfip62.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:ddfip62.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr)

**POUR NOUS JOINDRE**

Affaire suivie par : Sébastien LOYEZ

Courriel : [sebastien.loyez@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:sebastien.loyez@dgfip.finances.gouv.fr)

Téléphone : 03 21 21 74 65

Réf DS: 222 338 82

Réf OSE : 2025-62427-00695

Le Directeur départemental des Finances  
publiques du Pas-de-Calais

à

SOLIHA BÂTISSEURS DE LOGEMENTS  
D'INSERTION HAUTS DE FRANCE

## 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 d'habitation // réf cadastrale AP 174-175-176

*Adresse du bien :*

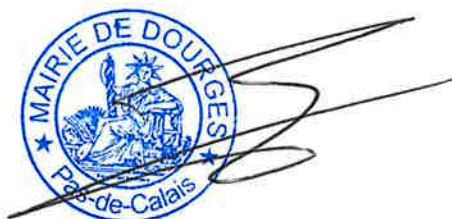
9 rue de la Fraternité // 62 119 DOURGES

*Valeur :*

**63 000€\***, assortie d'une marge d'appréciation de 10%

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

VU POUR ÊTRE ANNEXÉ  
A LA DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL  
EN DATE DU... 15 DECEMBRE 2025...  
LE MAIRE,



REÇU EN PREFECTURE

le 17/12/2025

Application agréée E-legalite.com

99\_DE-062-2162 02747-20251215-DEL I202515-

## 1- CONSULTANT

Affaire suivie par : Mme Anne-Christelle SHULZ

## 2 - DATES

de consultation :	31 01 2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	24 02 2025
du dossier complet :	24 02 2025

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

### 3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input checked="" type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input type="checkbox"/>
Prise à bail :	<input type="checkbox"/>
Autre opération :	

### 3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	<input checked="" 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

Projet de cession d'une propriété communale à usage d'habitation cadastrée AP 174-175-176

Un acheteur potentiel aurait proposé une offre à hauteur de 50 000€

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

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale

Propriété située dans le centre-ville.

La Commune de Dourges est peuplée d'un peu plus de 6 000 habitants et fait partie de la Communauté d'Agglomération Hénin-Carvin qui regroupe 14 villes pour 127 000 habitants.

L'aire urbaine bénéficie de l'implantation de nombreux commerces et autres zones d'activités le tout mis en valeur par une desserte avantageuse; plusieurs départementales quadrillent le secteur, la collectivité se situe à proximité d'axes importants tels la A1 et de la A21 qui traversent l'aire urbaine à l'Ouest et au Sud son extrémité est, ce qui permet de rallier la métropole lilloise en une trentaine de minutes ainsi que Lens et Douai en environ un quart d'heure.

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

Habitation située sur une voie en Impasse (rue de la Fraternité). Au regard de la nature de ce bien à usage d'habitation et de sa situation aux abords de la voirie et les réseaux sont disponibles.

### 4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle(s)	Adresse / Lieu dit	Superficie(s) (en m²)	Nature réelle
62 119 DOURGES	AP 174	9 rue de la Fraternité	108	Assiette foncière comprenant un immeuble à usage d'habitation
	AP 175		96	
	AP 176		134	
TOTAL			338	

**>Forme globale et dimensions approximatives de l'assiette foncière :** Forme pratiquement rectangulaire  
// environ 31m de longueur – façade à « rue) // largeur – profondeur de 10 à 11m

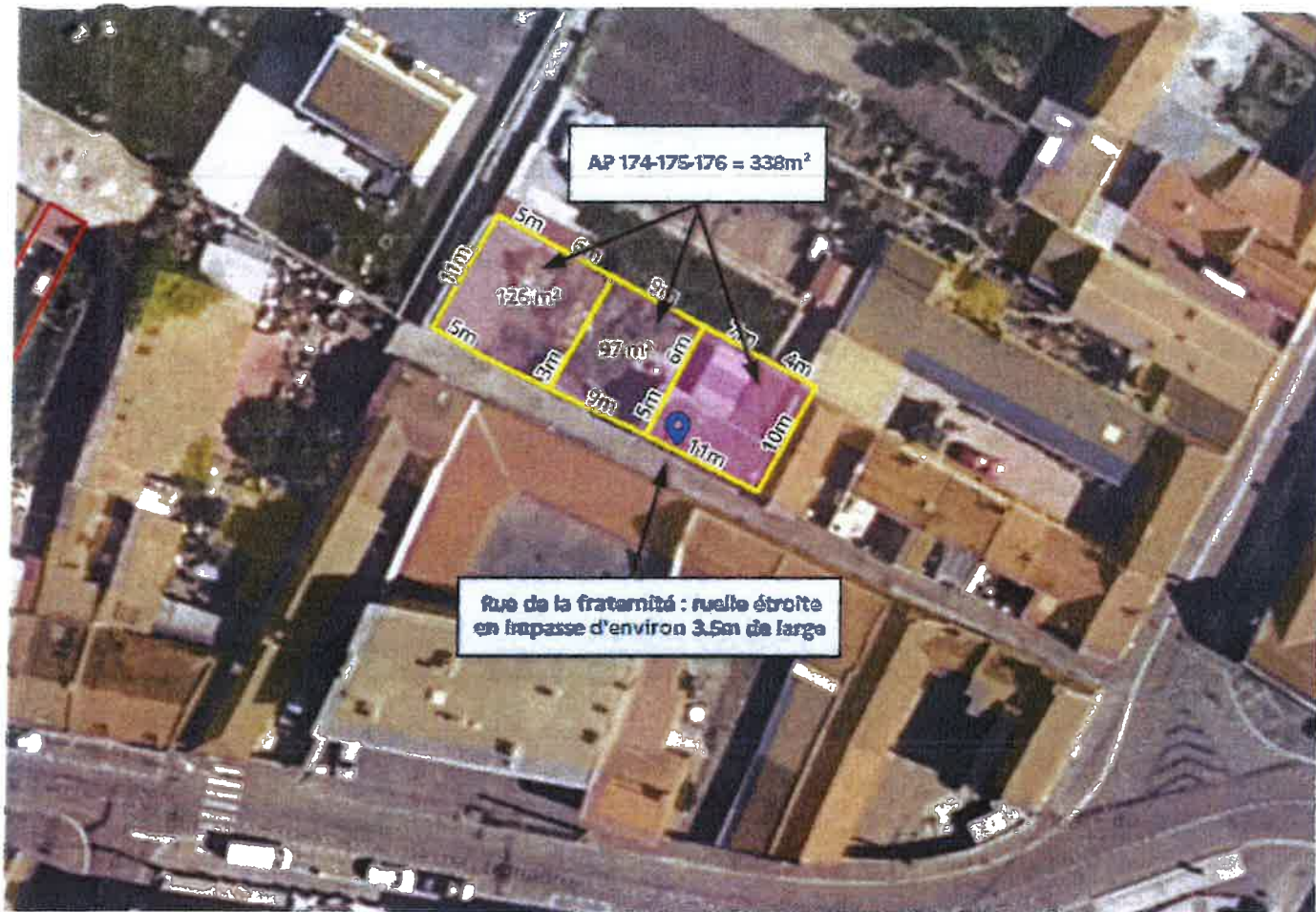
REÇU EN PREFECTURE

le 17/12/2025

Application agréée E-legalite.com

99\_DE-062-2162 02747-2 0251215-DEL I202515-

**Vue aérienne des parcelles AP 174-175-176 : source GÉOFONCIER**



REÇU EN PREFECTURE

le 17/12/2025

Application agréée E-legalite.com

99\_DE-062-216202747-20251215-DEL I202515-



#### 4.4-Descriptif : visite réalisée le lundi 24 février 2025

Ruelle / venelle en impasse constituant l'accès principal de la propriété et faisant environ un peu plus de 3 mètres de large (juste suffisant pour le passage d'un véhicule « léger »)



Habitation en R+1 dont la façade est en briques avec toiture en tuiles à double pans. Des volets sont présents pour les fenêtres du RDC, l'aspect est globalement défraîchi



Espace extérieur privatif délimité par un mur de briques d'environ 3m de hauteur. L'accès s'effectue par un portail à double vantaux



Emprise faisant office de « jardin » totalement envahi par les taillis et autres adventices



REÇU EN PREFECTURE

le 17/12/2025

Application agréée E-legalite.com

99\_DE-062-2162 02747-20251215-DEL I202515-

Garage triple communiquant: murs en briques , toiture de type bacacier, portes basculantes métalliques.  
Structure délabrée



Accès principal du logement : porte en bois partiellement vitrée, difficile à ouvrir



1-2 : Espace principal (salon-séjour) : sol carrelé , murs peints, poutres apparentes, cheminée, ouverture sur la cuisine, compteur Linky près de l'entrée

2-2 : Espace principal (salon-séjour) : escalier en bois (dangereux car peu sécurisé et semble instable) desservant le 1<sup>er</sup> étage. 2 fenêtres sur rue, menuiserie en bois, double vitrage, volets en bois



REÇU EN PREFECTURE

le 17/12/2025

Application agréée E-legalite.com

99\_DE-062-2162 02747-20251215-DEL I202515-



Pièce aux dimensions plus réduite dans la continuité du séjour, fenêtre sur rue

Exemple de moisissures présentes en de nombreux points de la maison : présence plausible de champignon voire de mэрule (sous réserve d'un diagnostic plus précis)



Cuisine avec accès véranda. Sol carrelé, murs partiellement carrelé, meubles de rangement divers



Puit de lumière afférent à la cuisine, peinture et menuiserie d'aspect sale / usagé



REÇU EN PREFECTURE

le 17/12/2025

Application agréée E-legalite.com

99\_DE-062-2162 02747-20251215-DEL I202515-

SDB dans la continuité de la cuisine. Sol et murs carrelés. Dispose d'une baignoire, de 2 lavabos sur meuble, une cabine de douche à l'arrière



Vue rapprochée sur la cabine de douche en état de délabrement, fenêtre communiquant sur la véranda



Traces sombres causées par l'humidité. Présence plausible de champignons voire de mэрule (sous réserve d'un diagnostic plus précis)



WC individuels. Sol carrelé, murs lambris à priori en PVC



REÇU EN PREFECTURE

le 17/12/2025

Application agréée E-legalite.com

99\_DE-062-2162 02747-20251215-DEL I202515-



Véranda accessible à partir de la cuisine et avec accès jardin. Sol carrelé, murs alternant surfaces en briques, lambris bois, fenêtres avec vue sur le jardin équipées de volets roulants en PVC. Etat vétuste

Accès au sous-sol à partir de la véranda. Escalier abrupt difficilement praticable, plafond bas. Présence d'un cumulus à l'entrée, humidité fortement perceptible



1<sup>er</sup> étage : Escalier avec accès direct sur l'une des 3 pièces. Sol balatum, murs peints, poutres apparentes, panneaux en polystyrène sur la partie mansardée, fenêtre sur rue, petit velux à l'arrière

1<sup>er</sup> étage : pièce de configuration identique à la précédente, 2 fenêtres sur rue, présence de placards



REÇU EN PREFECTURE

le 17/12/2025

Application agréée E-legalite.com

99\_DE-062-2162 02747-20251215-DEL I202515-

1<sup>er</sup> étage : 3ème et dernier pièce de dimensions plus réduites que les 2 autres. Matériaux idem, velux plus large à l'arrière



#### Année ou époque de construction

1850 (source visu-dgfp - MAJIC3)

**Chauffage** ☒ gaz ☐ électricité ☐ fuel ☐ autre

\*chauffage central au gaz de ville et eau chaude sanitaire sur ballon électrique.

#### État général

Propriété nécessitant une rénovation lourde

#### Extérieurs

- >Immeuble dont la façade est d'aspect sale et usagé.
- >Les extérieurs « jardin » sont entièrement envahis par les ronces et autres adventices, les lieux n'étant plus du tout entretenus depuis certainement de nombreux mois.
- >L'accès principal de cette partie s'effectue par le biais d'un portail métallique à double vantaux
- >Les 3 garages situés en limite séparative Nord-Ouest de l'assiette foncière sont en état de délabrement, l'intérieur étant jonché de débris divers et les portes basculante métalliques sont hors d'usage

#### Logement

- >L'ensemble de la maison est affectée par une humidité chronique dont l'origine exacte est à déterminer en atteste la sensation omniprésente d'humidité, de nombreuses traces sombres présentes en de nombreux points de l'habitation avec présence plausibles d'éléments fongiques (sous réserve d'une expertise plus approfondie)
- >L'ensemble des revêtements (sols, murs, plafonds) sont à changer / refaire au regard de leur aspect vétuste et de leur non-conformité pour une partie d'entre eux : exemples des dalles en polystyrène présentes au sein de certaines pièces ... une grande partie est impactée par les conséquences de l'humidité.
- >Les réseaux électriques présentent de nombreuses anomalies en raison de leur état de délabrement



- > Isolation à refaire entièrement : Porte d'accès et fenêtres à changer (menuiseries vétuste) , matériaux isolants à prévoir pour remédier au statut actuel de passoire thermique de ce logement
- > Les volets extérieurs (au RDC) sont pour la plupart endommagés / vétustes.
- > Le chauffage central est au gaz de ville et l'eau chaude sanitaire sur ballon électrique, ces réseaux sont susceptibles d'être endommagés et donc à remplacer.
- > L'assainissement se fait par le tout à l'égout (non conforme)
- > Sous-sol d'aspect « décrépit » : accès difficile voire dangereux, forte sensation d'humidité
- > Accès au premier étage également dangereux (absence de balustrade) et présentant des signes d'instabilité
- > Plafond séparant le RDC du 1<sup>er</sup> étage construit sur un plancher en bois qui semble présenter des signes de fragilité

En conclusion la construction est en très mauvais état, le symptôme principal étant celui d'une forte humidité qui semble avoir investie l'ensemble du bâtiment. Il conviendrait de formaliser une expertise précise pour en déterminer les causes exactes et d'en mesurer les conséquences et les travaux pour y remédier.

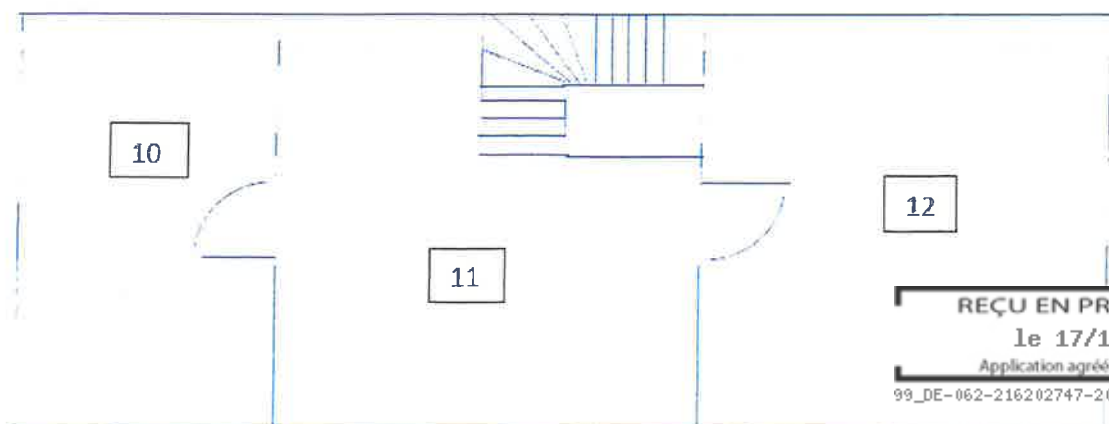
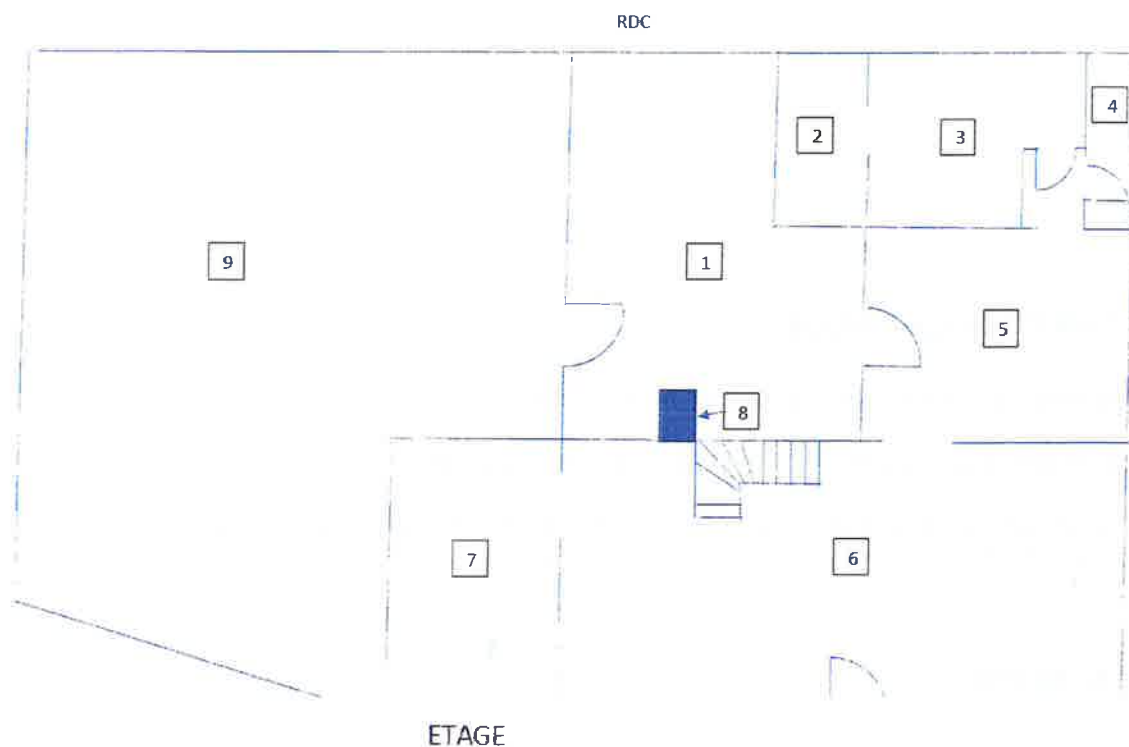
#### 4.5. Surfaces du bâti :

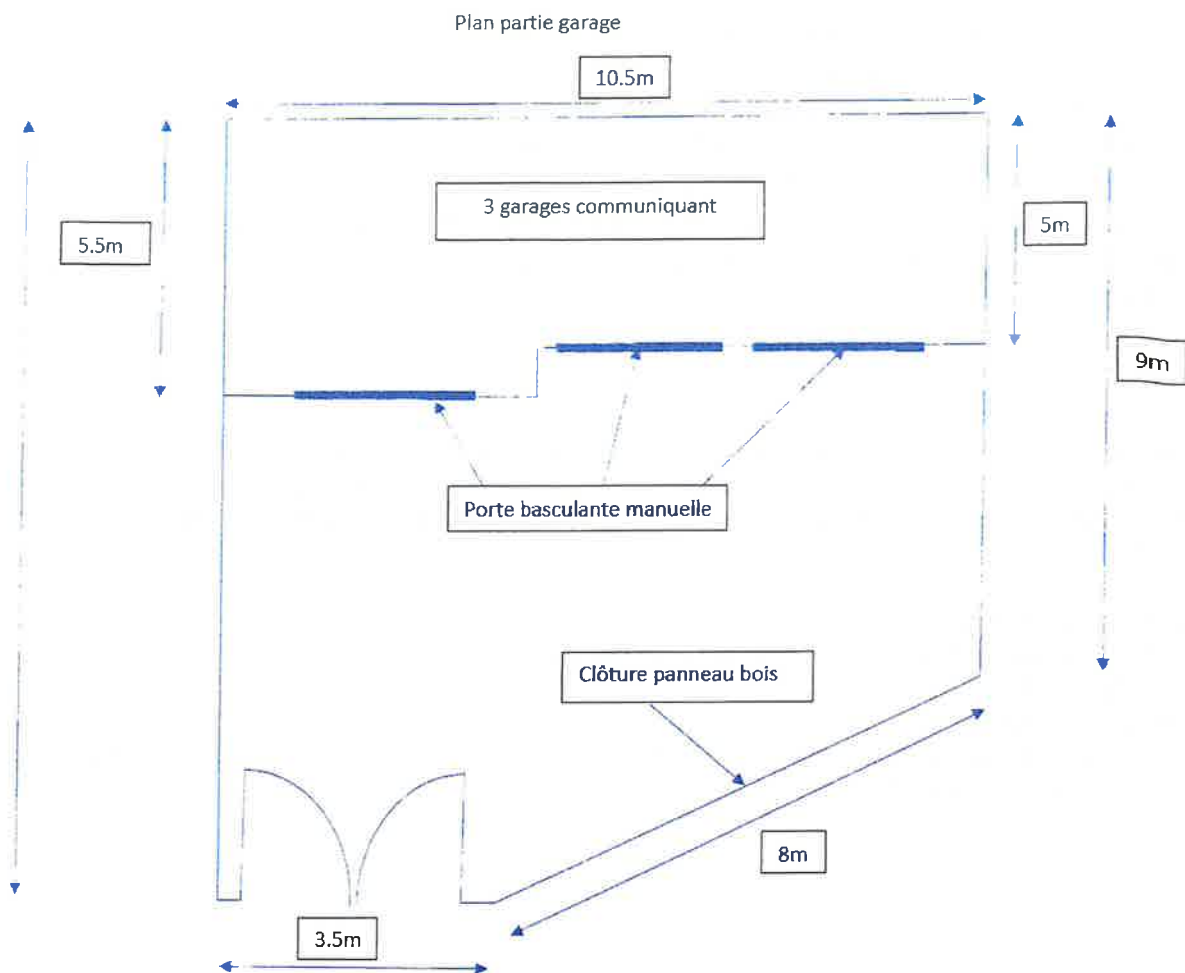
> Surface habitable (source service consultant) = 94,32m<sup>2</sup>

Dont RDC = 59,62m<sup>2</sup>

1<sup>er</sup> étage : 34,70m<sup>2</sup>

Autres : véranda de 16,50m<sup>2</sup> + jardin de 75m<sup>2</sup> + 3 garages communiquant d'une surface approximative de 55m<sup>2</sup> et sous-sol de 20m<sup>2</sup>





## 5 – SITUATION JURIDIQUE

**5.1. Propriété de l'immeuble :** commune de Dourges

**5.2. Conditions d'occupation :** Immeuble libre d'occupation

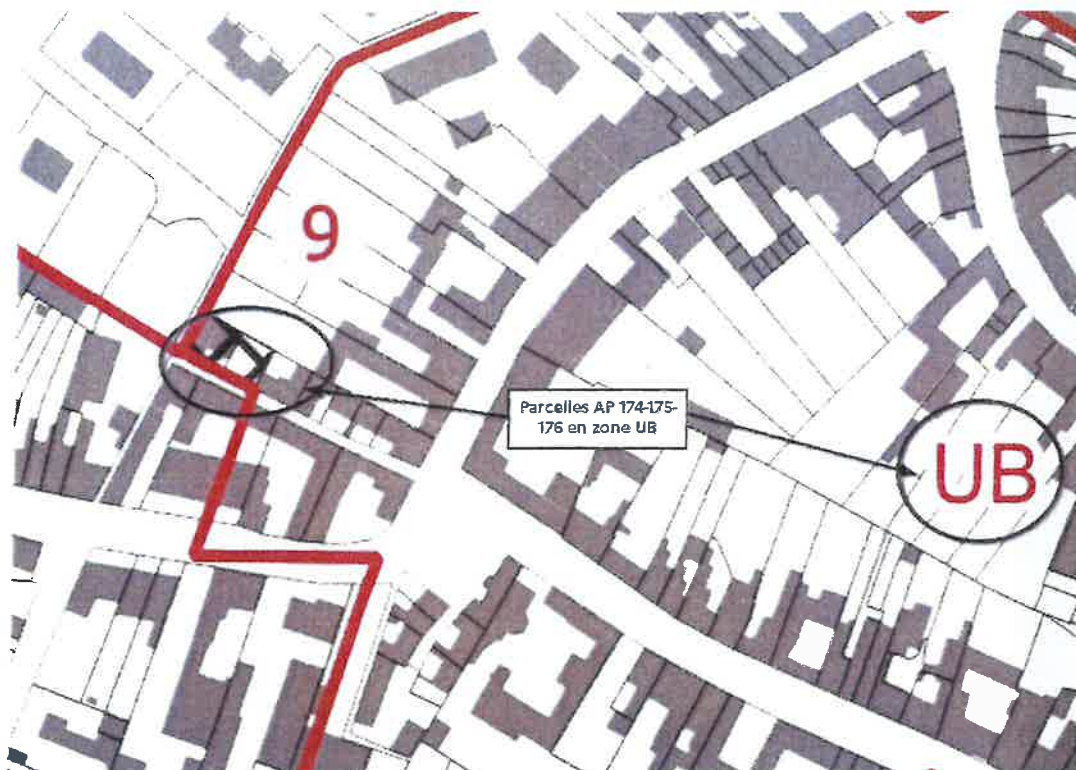
**5.3 Estimation(s) antérieure(s) :** Avis DS 120 027 07 formalisé le 22 mai 2023 pour une valeur vénale à hauteur de 122 000€ À noter que le bien s'est notablement dégradé depuis la dernière visite

## 6 - URBANISME

**6.1.Règles actuelles :**

**Zone UB :** Il s'agit d'une zone urbaine de densité importante, correspondant aux centres-villes de certaines communes, affectée essentiellement à l'habitat et aux services qui en sont le complément naturel.





## 6.2. Date de référence et règles applicables

PLU approuvé et modifié le 30 septembre 2021

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







Méthode par comparaison directe

## 8 - MÉTHODE COMPARATIVE

### 8.1. Études de marché

*Recherche de termes relatifs aux maisons dont la configuration et l'état sont présumés similaires :  
Périmètre géographique > Dougeset communes voisines*







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

N° terme	Visuels	Vue aérienne de l'emprise foncière	Acteurs (vendeur > acheteur) // Situation d'occupation // Description	Zonage	Ref. enregistrement	Ref. Cadastres et surface terrain	Commune	Adresse	Date mutation	Année construct.	Surface utile totale	Prix total	Prix/m² (surf. utile)
1			Acteurs : Particulier > particulier Situation : occupé : perception de loyers par l'acquéreur Description : Maison en briques - toiture tuiles // 2 séjours - 2 chambres - 1 cuisine - 1 SDB - cave de 30m² // présence de plomb et d'amiante, anomalies réseaux électriques - raccordement assainissement non conforme - DPE (E-D) // situation proche du centre-ville	UA	6204P02 2021P10753	AK/1439 = 261m²	COURRIERES	39 RUE DES FUSILLES	06/08/2021	1905	86	55 000,00 €	639,53 €
2			Acteurs : Pas-de-Calais-Habitat > particulier Situation : libre Description : Maison en briques couverte d'enduit - toiture tuiles - terrain d'assiette très étroit - 4m de large // 1 SdM - 2 chambres - 1 cuisine - 1 SDB avec WC - cave 11m² - cour et jardin // chaudière à gaz hors d'usage - réseau gaz avec anomalies (type A2), anomalies réseaux électriques et assainissement, DPE (E-D) // Situation en périphérie Nord du centre-ville	UC	6204P02 2024P06858	BL/68 = 298m²	HENIN- BEAUMONT	137 AV DES DEPORTES	04/06/2024	1914	90	51 000,00 €	566,67 €
3			Acteurs : Particulier > particulier Situation : libre Description : Maison en briques couverte d'enduit - toiture tuiles - terrain d'assiette étroit - 5m de large // 3 SdM - 1 chambre - 1 cuisine - 1 SDB - 1 annexe - cave 14m² - grenier 15m² // chaudière à gaz hors d'usage - réseau gaz avec anomalies (type A2), anomalies réseaux électriques et assainissement, DPE (E-D) // Situation proche du centre-ville	UA	6204P02 2022P14720	BK/112 = 264m²	HENIN- BEAUMONT	236 RUE FELIX FAURE	24/10/2022	1901	80	54 000,00 €	675,00 €

REÇU EN PREFECTURE  
le 17/12/2025

Application agréée E-legalite.com









Numéro	Visuels	Vue aérienne de l'ensemble foncier	Acteurs (vendeur > acheteur(s)) // Situation d'occupation // Description	Zonage	Ref. cadastrale et surface terrain	Commune	Adresse	Date mutation	Année construct.	Surfaces utiles totales	Prix total	Prix/m² (surf. utile)
4			Acteurs : Particulier > particulier Situation : libre Description : Maison en briques - toiture tuiles // 2 SdM - 3 chambres - 1 cuisine - 1 SDB - 2 annexes - cave 26m² - grenier 46m² // présence de plomb et d'amiante, anomalies réseaux électriques et assainissement // Situation en périphérie Sud du centre-ville, proximité voies ferrées	UC	6204P02 2022P10974	HENIN- BEAUMONT	222 RUE DE L INDUSTRIE	17/08/2022	1891	101	58 300,00 €	577,23 €
5			Acteurs : Particulier > particulier Situation : libre Description : Maison en briques couverte d'enduit - toiture tuiles // 2 SdM - 3 chambres - 1 cuisine - 1 SDB - 1 annexe - garage 42m² - cave 14m² - grenier 17m² // habitation limitrophe d'une déchetterie // DPE (G-G) // Situation proche lisière urbaine Sud-Ouest	UC	6204P02 2023P04172	HENIN- BEAUMONT	1130 RUE PIERRE BROSSOLETTE	20/03/2023	1900	106	71 000,00 €	669,81 €
6			Acteurs : Particulier > particulier Situation : libre Description : Maison en briques - toiture tuiles // 2 SdM - 2 chambres - 1 cuisine - 1 SDB - 2 annexes - garage 21m² - cave 11m² - grenier 17m² // Situation dans une ancienne cité ouvrière, proche lisière urbaine Nord	UB.c	6204P02 2024P03046	MONTIGNY EN GOHELLE	39 RUE DE LASSIGNY	16/02/2024	1921	95	52 500,00 €	552,63 €

REÇU EN PREFECTURE  
le 17/12/2025

Application agréée E-legalite.com

99\_DE-062-2162 02747-20251215-DEL I202515-

N°ème	Vue(s)	Vue aérienne de l'emprise foncière	Acteurs (vendeurs > acheteurs) // Situation d'occupation // Description	Zonage	Ref. enregistrement	Ref. Cadastre(s) et surface bâtie	Commune	Adresse	Date mutation	Année construite	Surface utile totale	Prix total	Prix/m² (sur utile)
7			Acteurs : Particulier > particulier Situation : libre Description : Maison en briques - toiture tuiles // 2 SdB - 3 chambres - 1 cuisine - 1 SDB - 2 annexes - cave 32m² // présence d'amiante (liste A-B), anomalies réseaux électriques, DPE (G-G) // Situation au Nord-Est de la commune	UC : PIG METALEUR OP Z2 : 500 mg de Pb	6204P02 2024P09869	AB/204 = 372m²	NOYELLES GODAULT	6 RUE DE MALFIDANO	21/08/2024	1900	101	80 000,00 €	792,08 €
8			Acteurs : Particulier > particulier Situation : Libre Description : Maison en briques - tuiles en très mauvais état sur 2 niveaux // 3 chambres - 1 cuisine - 1 SDB - 1 cave de 31m² // présence de plomb, d'amiante, anomalies réseaux gaz et électriques - DPE (G-G) // situation en périphérie sud du centre-urbain	UB	6204P02 2023P01863	AH/76 = 287m²	CARVIN	1 RUE FLORENT EVRARD	25/01/2023	1860	79	40 000,00 €	506,33 €
9			Acteurs : Particulier > particulier Situation : Libre Description : Maison en R+1 en double mitoyenneté en briques couverte d'enduit avec toiture en tuiles // 2 séjours - 3 chambres - 1 cuisine - 1 annexe - cave 16m² - grenier 85m² // situation au sein d'une cité ouvrière proche du centre-ville	UC	6204P02 2023P08303	AH/233 = 515m²	DOURGES	2 RUE DE LA LIBERTE	30/06/2023	1880	94	50 000,00 €	531,91 €
Valorisation moyenne au m²												612,35 €	
Valorisation médiane au m²												577,23 €	

REÇU EN PREFECTURE  
le 17/12/2025

Application agréée E-legalite.com



## 8.1.2. Autres sources externes à la DGFiP

Sans objet

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

Après l'intégration des critères de recherche, 9 termes éligibles ont fait l'objet d'une restitution dans PATRIM.

Moyenne des termes : = 612,35€ HT /m<sup>2</sup>

Valeur médiane : = 577,23€ HT /m<sup>2</sup>

Fourchette de prix : 506,33€ HT (terme 8) à 792,08€ HT (terme 7)

Pour rappel les caractéristiques du bien sont les suivantes



- >Logement cadastré AP 174-175-176 disposant d'une assiette foncière de 338m<sup>2</sup>
- >Maison semi-mitoyenne en R+1
- >Surface habitable = 94,32m<sup>2</sup> + véranda de 16,50m<sup>2</sup> + jardin de 75m<sup>2</sup> + 3 garages communicants d'une surface approximative de 55m<sup>2</sup> et sous-sol de 20m<sup>2</sup>
- >Situation en centre-ville (zone UB)
- >Rien nécessitant des travaux particulièrement conséquents / dispendieux

### Éléments de plus-value

- >Localisation proche du centre-ville
- >Commune bien desservie (départementales présentes sur le périmètre urbain, desserte via les embranchements afférents à la A1 et A21)

### Éléments de moins-value

- >Habitation nécessitant des travaux particulièrement importants (cf.détails ci-dessus)
- >Maison en mitoyenneté
- >Environnement direct peu « mélioratif » : localisation au sein d'une impasse étroite dans laquelle il est peu aisé de circuler, de stationner voire d'envisager une intervention urgente (secours, incendie ...)

REÇU EN PREFECTURE

le 17/12/2025

Application agréée E-legalite.com

99\_DE-062-2162 02747-20251215-DEL I202515-

## Analyse des termes de comparaison (TC) et valorisation proposée

Les termes ont été retenus sur les critères suivants :

- > Maisons construites sur une période proche (XIX.ème > début XX.ème siècle)
- > Biens susceptibles d'être concernés par des travaux substantiels compte tenu du niveau de valorisation
- > Configuration équivalentes : mitoyenneté, localisation au sein de zones urbaines équivalentes, environnements peu mélioratifs, surfaces habitables et assiettes foncières du même ordre ...

À l'issue de cette étude de marché il est proposé **de privilégier le TC n°5** qui affiche la configuration qui semble la plus proche de la propriété à évaluer.

Il s'agit également d'une maison avec mitoyenneté dont l'apparence est assez proche et qui dispose également d'un ensemble de garages tout en étant localisé au sein d'un environnement « modérément attractif » la raison principale étant imputable à la présence immédiate d'une déchetterie ... En outre le DPE classé (G-G) suggère un bien qui peut être qualifié de passoire « énergétique » ce qui est assimilable à l'état qui caractérise le bien objet de cette saisine.

Il apparaît opportun d'appliquer une valorisation à hauteur de **669,81€ HT / m<sup>2</sup>** pour fixer la base estimative de ce bien

### Valeur vénale du bien (parcelles AP 174-175-176)

$669,81\text{€} \times 94,32\text{m}^2 = 63\,176,48\text{€ HT}$  arrondie à **63 000€ HT**

## 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 **63 000€\***

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 **56 000€ (valeur 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 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.*

REÇU EN PREFECTURE

le 17/12/2025

Application agréée E-legalite.com

99\_DE-062-216202747-20251215-DEL I202515-

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,

Sébastien LOYEZ  
Inspecteur des Finances Publiques





REÇU EN PREFECTURE

le 17/12/2025

Application agréée E-legalite.com

99\_DE-062-216202747-20251215-DEL I202515-