

Envoyé en préfecture le 20/11/2023

Reçu en préfecture le 20/11/2023

Publié le

ID : 059-215905860-20231116-2023\_57-DE

S<sup>2</sup>LO - SD



FINANCES PUBLIQUES



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction Générale Des Finances Publiques**

Le 07/11/2023

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

Pôle d'évaluation domaniale

82 avenue JF Kennedy

BP 70689

59033 LILLE cedex

**POUR NOUS JOINDRE**

Affaire suivie par : Christine Verdonck

Courriel : christine.verdonck@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 03 20 62 80 88

Le Directeur régional des Finances publiques

à

COMMUNE DE TEMPLEUVE-EN-PEVELE

CHÂTEAU BARATTE

AVENUE GEORGES BARATTE

BP 19

59242 TEMPLEUVE-EN-PEVELE

Réf DS: 14623277

Réf OSE : 2023-59586-80346

## AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

Nature du bien :	TERRAIN
Adresse du bien :	Rue du Maresquel 59242 Templeuve-en-Pévèle
Valeur :	138 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

## 1 - CONSULTANT

Affaire suivie par : Caroline Ducoulombier

## 2 - DATES

de consultation :	17/10/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	/
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	/
du dossier complet :	17/10/2023

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

### 3.1. Nature de l'opération

Acquisition :	Amiable	<input type="checkbox"/>
	par voie de préemption	<input type="checkbox"/>
	par voie d'expropriation	<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 <sup>1</sup> :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

### 3.3. Projet et prix envisagé

Acquisition dans le cadre d'un projet de construction d'un projet multifonctionnel : un restaurant, une salle de CrossFit, un cinéma de 3 salles de projection, une micro-crèche.

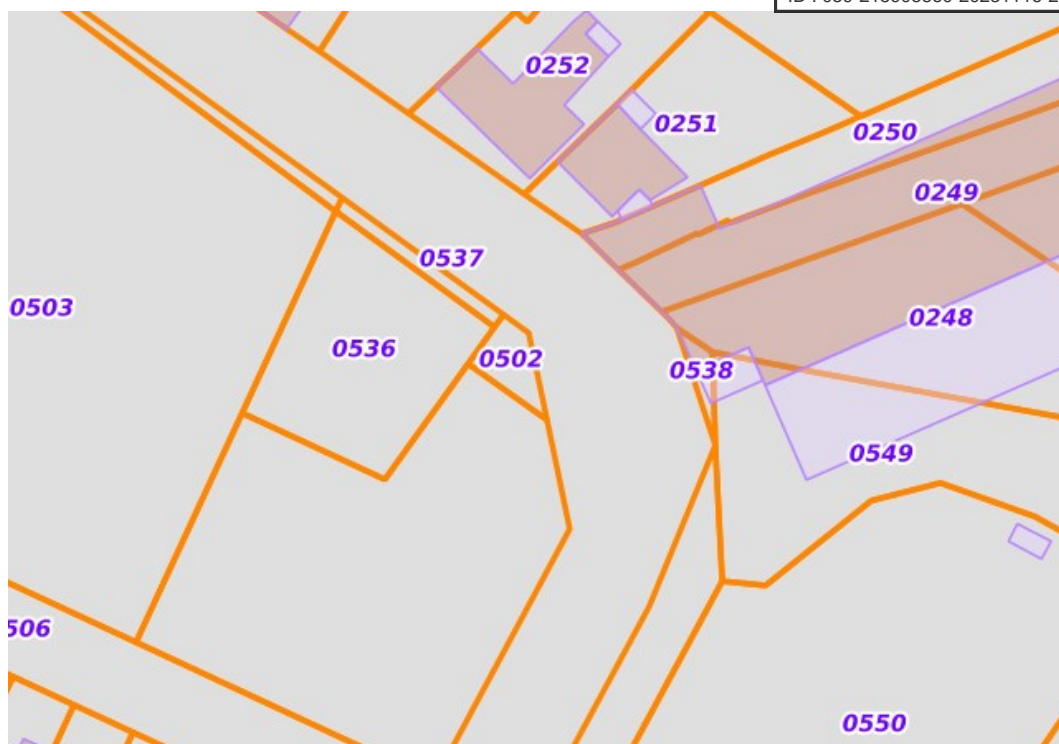
## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

Parcelles de terrain à bâtir d'une surface totale de 552 m<sup>2</sup> en centre-ville. Cadastrees AO 502, 536 et 537.

Elles sont mitoyennes et forment un tènement unique, de forme irrégulière et de surface plane.

La valeur d'acquisition envisagée est de 150 000 € soit 271,23 €/m<sup>2</sup>

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



## 5 – SITUATION JURIDIQUE

### 5.1. Propriété de l'immeuble

SARL Templeuve Domaine du Maresquel

### 5.2. Conditions d'occupation – /

## 6 - URBANISME

Zone 1 Aua

Zone AU – Règlement PLU TEMPLEUVE – Il s'agit de terrains non équipés ou partiellement équipés réservés pour l'urbanisation future mixte de la commune. Elle comporte un secteur 1AUa possédant une densité plus importante.

## 7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION MISE EN ŒUVRE

Méthode par comparaison

**8 - MÉTHODE COMPARATIVE****Termes de comparaison**

Réf. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m <sup>2</sup> )	Prix total	Prix/m <sup>2</sup>
586//AS/276, 278	TEMPLEUVE EN PEVELE	RUE DELATTRE	10/11/2021	670	162 000	241,79
Parcelles non viabilisées avec permis d'aménager						
AO 500	TEMPLEUVE EN PEVELE	RUE DU MARESQUEL	07/12/2022	1 374	304 166,67	221,37
586//AS/269, 274	TEMPLEUVE EN PEVELE	RUE DELATTRE	09/01/2023	953	256 000	268,63
Parcelles non viabilisées avec permis d'aménager						

La valeur est arbitrée à 250 €/m<sup>2</sup>.

**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 138 000 €. Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur maximale d'acquisition sans justification particulière à 151 000 € (arrondi).

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours 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 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 et par délégation,  
L'inspecteur des Finances Publiques  
Christine Verdonck

