



FINANCES PUBLIQUES



Direction Générale Des Finances Publiques

Le 17/04/2024

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

Le Directeur régional des Finances publiques

à

Madame Eléonore MARIANI

Communauté de communes du Sud Avesnois

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Jérôme DUBUS
Courriel : jerome.dubus@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 03 27 14 65 58

Réf DS:16941487
Réf OSE : 2024-59633-21976

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

Nature du bien :

Locaux d'activités

Adresse du bien :

21 rue Nicolas Despret – 59132 WALLERS EN FAGNE

Valeur :

85 000,00 €, assortie d'une marge d'appréciation de 15 %

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

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Madame Eléonore MARIANI

Communauté de communes du Sud Avesnois

2 - DATES

| | |
|--|------------|
| de consultation : | 20/03/2024 |
| le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l’avis: | |
| le cas échéant, de visite de l’immeuble : | |
| du dossier complet : | 20/03/2024 |

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L’AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l’opération

| | |
|---------|--------------------------|
| Cession | <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 ¹ : | <input type="checkbox"/> |
| Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...) | <input type="checkbox"/> |

3.3. Projet et prix envisagé

Projet de cession au locataire en place – absence de prix négocié.

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

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Situation à Wallers-en-Fagne, commune d'environ 280 habitants, située à la frontière avec la Belgique, à environ 5 kilomètres au nord est de Fourmies et à moins de 15 kilomètres d'Avesnes-sur-Helpe.

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

Situation en zone urbaine.

4.3. Références cadastrales

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

| Commune | Parcelle | Adresse/Lieudit | Superficie | Nature réelle |
|------------------|----------|---------------------|----------------------|---------------|
| Wallers-en-Fagne | B 447 | Rue Nicolas Despret | 500 m ² | |
| Wallers-en-Fagne | B 449 | Rue Nicolas Despret | 565 m ² | |
| Wallers-en-Fagne | B 451 | Rue Nicolas Despret | 207 m ² | |
| TOTAL | | | 1 272 m ² | |

4.4. Descriptif

Il s'agit de locaux d'activités situés au 21 rue Nicolas Despret sur la commune de Wallers-en-Fagne.

Ce site est implanté sur les parcelles cadastrées section B n°447, 449 et 451 pour une contenance totale de 1 272 m².

Il se présente sous la forme d'une ancienne grange reprenant en façade des locaux à usage de bureaux, salle d'exposition, sanitaires et coin douche. Le surplus, situé à l'arrière, est à usage de locaux techniques, ateliers et aire de travail sous appentis accolé au local compresseur/eau. En mezzanine se trouve un bureau. L'ensemble de ces locaux est à l'état brut, sans confort particulier : sanitaires et douche à changer, bureau en état d'usage, vestiaire à refaire, salle de convivialité à créer, chauffage à installer car le chauffage électrique ne fonctionne plus (sources avis 2021-59633-53387 du 28 octobre 2021).

Présence d'un espace de stationnement.

4.5. Surfaces du bâti

Surface utile pondérée de 424 m² (source cadastrale).

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Communauté de communes du Sud Avesnois (source cadastrale).

5.2. Conditions d'occupation

Libre.

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

Parcelle classée en zone U sur le plan local d'urbanisme (source consultant).

6.2. Date de référence et règles applicables

Néant.

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

Au vu de la nature du bien, la méthode par comparaison a été retenue.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

Termes de comparaison

| Ref. enregistrement | Ref. Cadastres | Commune | Date mutation | Surf. utile totale | Prix total | Prix/m ² (surf. utile) |
|------------------------|--|----------|------------------|--------------------|------------|--------------------------------------|
| 5924P01 2022P00588 | 249//AT/366// 249//AT/559// 249//AT/134// 249//AT/135// | FOURMIES | 26/01/2022 | 440 | 200 000 | 454,55 |
| 5924P01 2020P05894 | 261//B/1260// | GLAGEON | 16/12/2020 | 175 | 60 000 | 342,86 |
| 5924P03 2022P09353 | 249//AD/240// | FOURMIES | 27/07/2022 | 170 | 10 000 | 58,82 |
| 5924P01 2021P00081 | 601//E/2586// | TRELON | 18/12/2020 | 142 | 20 000 | 140,85 |
| 5924P01 2019P04097 | 601//E/2347// | TRELON | 02/08/2019 | 135 | 27 000 | 200,00 |

En l'absence de terme de comparaison pertinent situé sur la commune, l'analyse de ce dossier portera sur un périmètre géographique élargi.

Une analyse sur la période 2019-2023 des actes de cession relatifs à du bâti professionnel présentant des caractéristiques communes dans un rayon de 10 000 mètres autour de la commune de Wallers-en-Fagne, a permis d'aboutir au prix moyen de 239,42 € le m² et au prix médian de 200,00 € le m².

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

La valeur sera arbitrée ici à $200,00 \text{ € le m}^2 * 424 \text{ m}^2 = 84\,800,00 \text{ €}$.

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 85 000,00 €.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 15 %.

portant la valeur minimale de cession sans justification particulière à 72 250,00 €.

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 céder 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 céder à un prix plus bas.

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 l'évaluation 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.

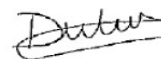
12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

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'évaluateur du Domaine

Jérôme DUBUS