RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale Des Finances Publiques

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 : Isabelle Tohari
Courriel :drfip59.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 03/20/62/80/90

Réf DS:20536575
Réf OSE :2024-59650--75631

Le 29/10/2024

Le Directeur régional des Finances publiques

à

Commune de Wattrelos

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

Nature du bien :	Ensemble immobilier
Adresse du bien :	24, rue Corneille/rue de Chardonnet/rue des patriotes -59150 Wattrelos
Valeur :	**420 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 15 %, et sous réserve de visite intérieure** *(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)* ***Valeur pouvant être assortie, en cas de prise de l'arrêt de D.U.P., d'une indemnité de réemploi de 43 200 €***

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : LOEUIL Lincy

2 - DATES

de consultation :	15/10/24
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	/
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	/
du dossier complet :	15/10/24

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Acquisition :	Amiable ☐ par voie de préemption ☐ par voie d'expropriation ☒

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	☒
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016[1] :	☐
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	☐

3.3. Projet et prix envisagé

Acquisition dans le cadre de l'accompagnement du NPNRU engagé sur la commune de Roubaix, en partenariat avec la MEL.

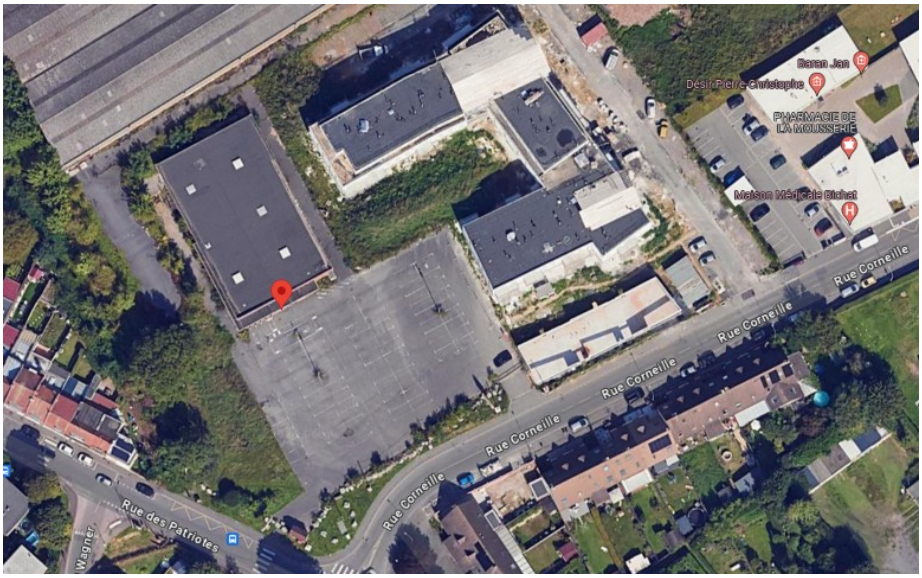
Acquisitions et prises à bail par les EPF : article 11 de la loi n° 95-127 du 8 février 2015 et article L.324-1 du Code de l'Urbanisme.

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

4 - DESCRIPTION DU BIEN

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie en m²	Nature réelle
Wattrelos	AM 407	24 rue Corneille	3 629	Ensemble immobilier
	AM 409	Rue de Chardonnet	276	
	AL 882	Rue des patriotes	338	
			4 243	



L'unité foncière est composée de 3 parcelles. Sur la parcelle AM 407, se trouve un bâtiment de 1 000 m² environ qui abritait une supérette, servant actuellement d'entrepôt et 72 places de parking dont 2 places pour personne à mobilité réduite.

Il s'agit d'un bâtiment à usage commercial et de stockage d'une surface de 1 012 m² édifié sur un terrain de 4 243 m² comprenant parking, voies d'accès et espaces verts. Le bâtiment est rectangulaire , édifié en briques avec toiture plate.

L'ensemble a été acquis le 2 juillet 2020 par la SC FONCIERE GUR à la SAS IMMOBILIERE PROXI pour le prix de 420 000 €.

Le bâtiment n'a pas pu faire l'objet d'une visite intérieure par les domaines, en raison du refus de son propriétaire, la société SC FONCIERE GUR représentée par son gérant M GUR Umit et son conseil maître Pierre-Etienne BODART(cf courrier du 07/10/2024 de Maître Bodart à la commune de Wattrelos).

Par conséquent, la présente évaluation de valeur vénale est réalisée sous réserve de visite intérieure.

L'ensemble immobilier présente l'avantage d'être édifié sur un grand terrain de plus de 4000 m² avec des voies d'accès.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

SC FONCIERE GUR (siren 812 495 869)

5.2. Conditions d'occupation

libre

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles

UE : zone économique

6.2.Date de référence et règles applicables

PLU3 approuvé le 28 juin 2024 par le conseil métropolitain est entré en vigueur le 18 octobre 2024

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

Méthode par comparaison

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

La recherche de ventes récentes de bâtis professionnels d'une surface utile comprise entre 500 m² et 2500 m² amène à retenir les termes de comparaison suivants :

Date mutation	Ref. enregistrement	Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Contenance des parcelles en m²	Surf. utile totale	S.U.P.	Prix total	Prix/m² (surf. utile)	Prix/m² (S.U.P.)	Groupe	Sous-Groupe	catégorie au cadastre	intitulé ds l' acte
16/09/2021	5914P03 2021P21135	650//AM/190//	WATTRELOS	421 RUE DE LA MARTINOIRE	4065	2080	2080	550 000	264,42	264,42	Bâti professionnel	Autre Bâti Professionnel	Établissement industriel nécessitant outillage important autre que carrières et assimilés	bâtiment à usage industriel
08/12/2021	5914P03 2021P29191	512//LV/53//	ROUBAIX	47 RUE NAIN	581	532	532	262 500	493,42	493,42	Bâti professionnel	Commerce	Lieu de dépôt couvert	immeuble à usage commercial
20/12/2021	5914P03 2021P30817	599//BD/620//	TOURCOING	7 RUE HENRI PARIS	543	543	543	227 700	419,34	419,34	Bâti professionnel	Stockage et stationnement	Lieu de dépôt couvert	immeuble entier
09/08/2022	5914P03 2022P31260	599//BC/277à 279//281//355//	TOURCOING	179 RUE DU TOUQUET	6154	2114	2198	400 000	189,21	181,98	Bâti professionnel	Stockage et stationnement	Lieu de dépôt couvert	deux bâtiments communicant entre eux et un troisième bâtiment indépendant ; le tout à usage industriel et d'entrepôt
06/10/2022	5914P03 2022P40177	512//MY/ 678//675//	ROUBAIX	203 RUE DE L ALMA	2837	1000	1400	480 000	480,00	342,86	Bâti professionnel	Commerce	magasin de grande surface(entre 400 et 2499 m²)	bâtiment industriel
21/03/2023	5914P03 2023P10293	650//AH/895//	WATTRELOS	12 RUE MARCEL VANESLANDER	539	539	539	180 000	333,95	333,95	Bâti professionnel	Stockage et stationnement	Lieu de dépôt couvert	entrepôt
23/03/2023	5914P03 2023P10178	650//AN/ 269//551//873//884//	WATTRELOS	1 RUE CORNEILLE	1702	724	724	218 400	301,66	301,66	Bâti professionnel	Atelier et assimilé	Local utilisé pour une activité de transformation, de manutention ou de maintenance	immeuble à usage de garage et d'atelier
31/01/2024	5914P03 2024P04464	512//MO/455//	ROUBAIX	37 RUE CHARLES GOUNOD	659	660	660	270 000	409,09	409,09	Bâti professionnel	Commerce	magasin de grande surface(entre 400 et 2499 m²)	immeuble à usage de garage et entrepôt

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

La fourchette des prix de ventes s'étend de 182 à 493 €/m² de Surface Utile ainsi que de Surface Utile Pondérée, avec une valeur médiane de 371,5 €/ m² S.U. et S.U.P..

Le prix d'acquisition de 420 000 € en 2020, soit 415,02 €/m² de S.U.et S.U.P. , reste une valeur correspondant au marché actuel, plutôt dans le haut de la fourchette.

En outre, le bien ne semble pas avoir fait l'objet d'améliorations depuis juillet 2020 mais, au contraire, semble s'être un peu dégradé au vu de l'extérieur et par comparaison avec les vues google maps antérieures à 2020. Néanmoins, sa situation avec l'atout d'un grand parking et de deux voies d'accès sont des éléments de plus-value importants pour toute activité.

Par conséquent, je retiens une valeur vénale de 420 000 €, avec une marge de 15 %, et sous réserve de visite.

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 420 000 €

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

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

portant la valeur maximale d'acquisition sans justification particulière à 483 000 € .

> *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 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,

Tohari, Isabelle

Inspectrice des Finances Publiques