



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Envoyé en préfecture le 04/06/2024

Reçu en préfecture le 04/06/2024

Publié le

ID : 059-215905860-20240530-2024_25-DE

S²LO - SD



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale Des Finances Publiques

Le 14/05/2024

**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

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Isabelle Tohari

Courriel : drfip59.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 03/20/62/80/90

Le Directeur régional des Finances publiques

à

Commune de Templeuve-en-Pévèle

Réf DS:16828083

Réf OSE :2024-59586-25707

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

Nature du bien :

Terrain à bâtir

Adresse du bien :

Rue du Maresquel - 59242 Templeuve-en-Pévèle

Valeur :

980 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 15 %

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

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : DUCOULOMBIER Caroline

2 - DATES

de consultation :	03/04/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	/
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	/
du dossier complet :	03/04/2024

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

Cession d'un ensemble de parcelles mitoyennes, propriété de la ville à la SCCV du jardin des loisirs pour la construction d'un restaurant - Une salle de CrossFit - Un cinéma de 3 salles de projection - Une micro-crèche - Une maison médicale

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

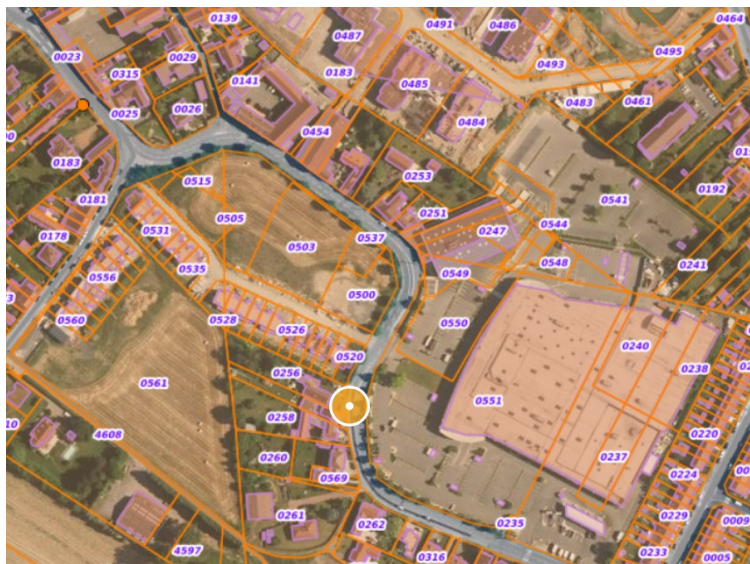
4 - DESCRIPTION DU BIEN

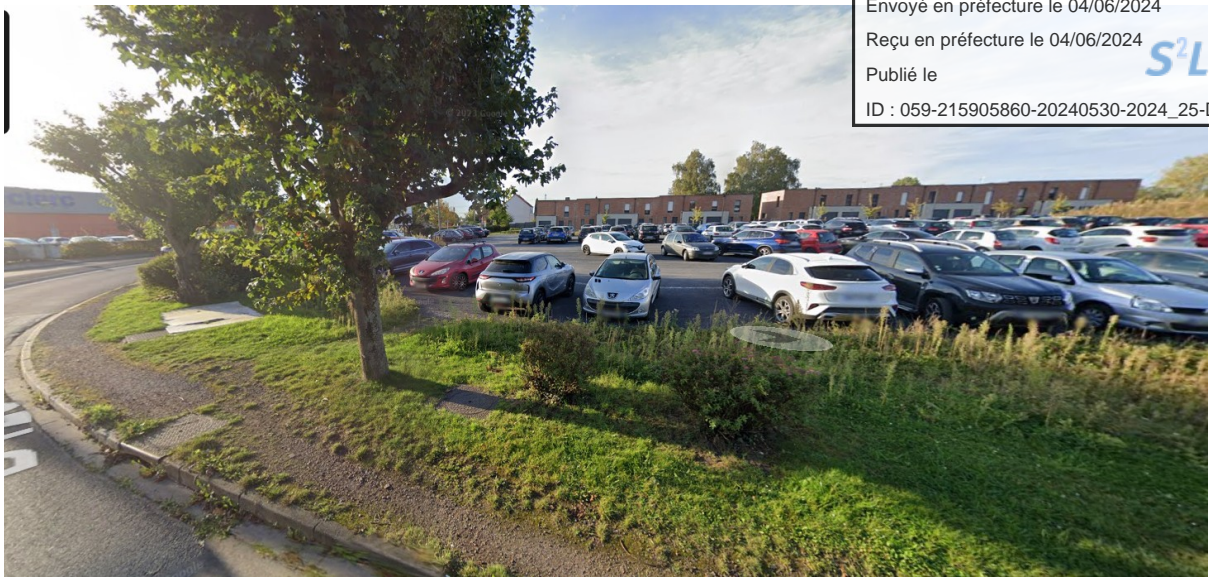
L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie en m ²	Nature réelle
TEMPLEUVE	AO 500	RUE DU MARESQUEL	1 374	Terrain à Bâtir
TEMPLEUVE	AO 502	RUE DU MARESQUEL	47	
TEMPLEUVE	AO 503	RUE DU MARESQUEL	2 972	
TEMPLEUVE	AO 505	RUE DU MARESQUEL	113	
TEMPLEUVE	AO 506	RUE DU MARESQUEL	950	
TEMPLEUVE	AO 507	RUE DELATTRE	957	
TEMPLEUVE	AO 508	RUE DELATTRE	116	
TEMPLEUVE	AO 514	RUE DU MARESQUEL	397	
TEMPLEUVE	AO 515	RUE DU MARESQUEL	128	
TEMPLEUVE	AO 536	RUE DU MARESQUEL	469	
TEMPLEUVE	AO 537	RUE DU MARESQUEL	36	
TOTAL			7559	

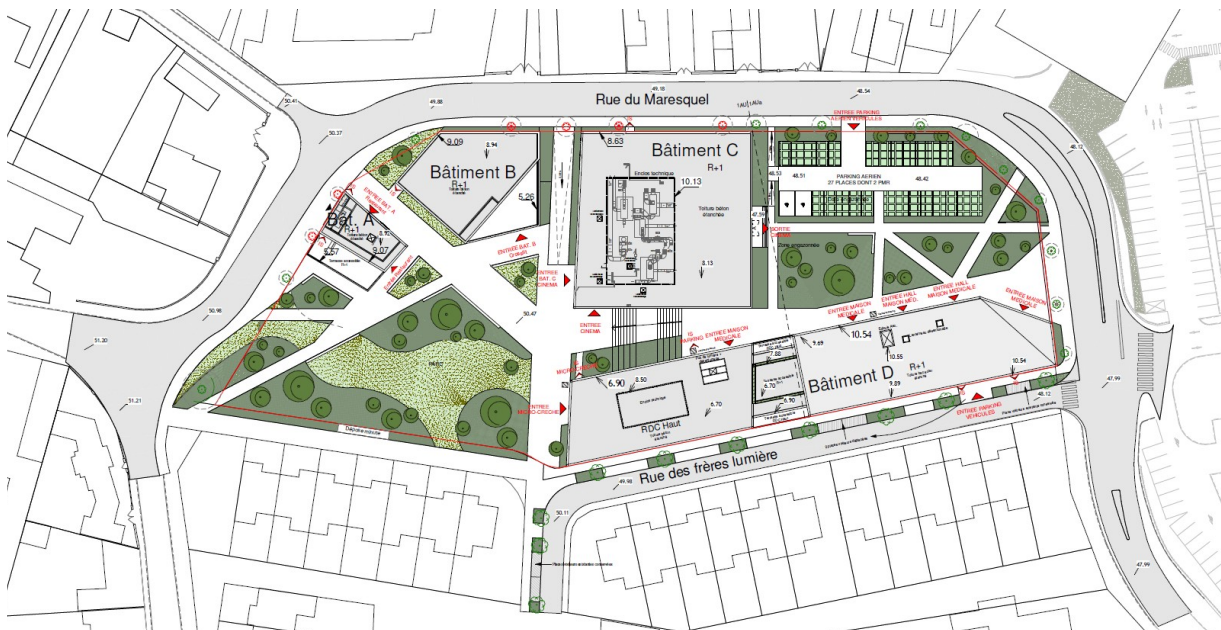
4.4. Descriptif

Parcelles en état de pâture non exploitée pour partie et de parking provisoire pour la stationnement des clients de l'hypermarché voisin (voué à disparaître) pour une seconde partie.





Projet- plan de masse :



5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Commune de Templeuve en Pévèle

5.2. Conditions d'occupation

libre

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

1AU : Terrains non équipés ou partiellement équipés réservés pour l'urbanisation future mixte de la commune

et 1AUa, Secteur de la zone 1AU possédant une densité plus importante

6.2. Date de référence et règles applicables

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

Méthode par comparaison

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

Un terme privilégié ressort de l'étude de marché : il s'agit d'une des parcelles qui composent le bien à évaluer.

Date mutation	Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Surface terrain (m ²)	Prix total HT	Prix/m ²	Zonage	observations
07/12/2022	5914P03 2022P45368	586//AO/500//	TEMPLEUVE EN PEVELE	RUE DU MARESQUEL	1374	304 167	221,37	1AUa	parcelle non viabilisée avec permis d'aménager

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

Le terme de référence, qui constitue une partie du terrain à évaluer, étant d'une surface de moins d'un cinquième de celle du terrain à évaluer, le service des domaines applique un abattement de 40 % sur le prix de 221,37 €/m² pour retenir une valeur vénale du terrain de 130 €/m² (221,37 * 0,6 = 132,82 €, arrondis à 130 €/m²).

Soit, 7 559 m² * 130 €/m² = 982 670 €, arrondis à 980 000 €, avec une marge de 15 %

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRECIATION

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 980 000 €.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

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

portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 833 000 € (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 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.

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