

Vu pour être annexé à  
la délibération n° 578-77-2023  
du Conseil municipal du 20 septembre 2023

VILLE DE SIN LE NOBLE

Le Maire  
tout de suite empêché  
Jean Jaurès



  
FINANCES PUBLIQUES

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

Le 06/09/2023

Pôle d'évaluation domaniale  
82 avenue JF Kennedy  
BP 70689  
59033 LILLE cedex

Le Directeur régional des Finances publiques

à

**POUR NOUS JOINDRE**

Affaire suivie par : Hélène BIGAYON  
Courriel : helene.bigayon@dgfip.finances.gouv.fr  
Téléphone : 06 23 20 34 70

Monsieur le Maire de Sin-le-Noble  
Hôtel de ville  
Place Jean Jaurès  
59450 Sin-le-Noble

Réf DS: 13519229  
Réf OSE : 2023-59569-58433

**AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE**

*Nature du bien :* Maisons + hangar + terrain

*Adresse du bien :* 118 et 106 rue Paul Foucault 59950 Aubry

*Valeur :* 275 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 5%  
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

## 1 - CONSULTANT

Commune de Sin-le-Noble

affaire suivie par : M Mickael DRUEZ

## 2 - DATES

de consultation :	27/07/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	28/08/2023
du dossier complet :	04/09/2023

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

### 3.1. Nature de l'opération

Acquisition :	Amiable <input checked="" type="checkbox"/>
	par voie de préemption <input type="checkbox"/>
	par voie d'expropriation <input type="checkbox"/>

### 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

Acquisitions d'immeubles par les collectivités locales, leurs groupements et leurs établissements publics : CGCT, art. L.1311-9 à 12 et R.1311-3 à R.1311-5.

Acquisition dans le cadre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation dite « Castelnaudary Foucault » dédiée au logement et à l'activité économique.

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale

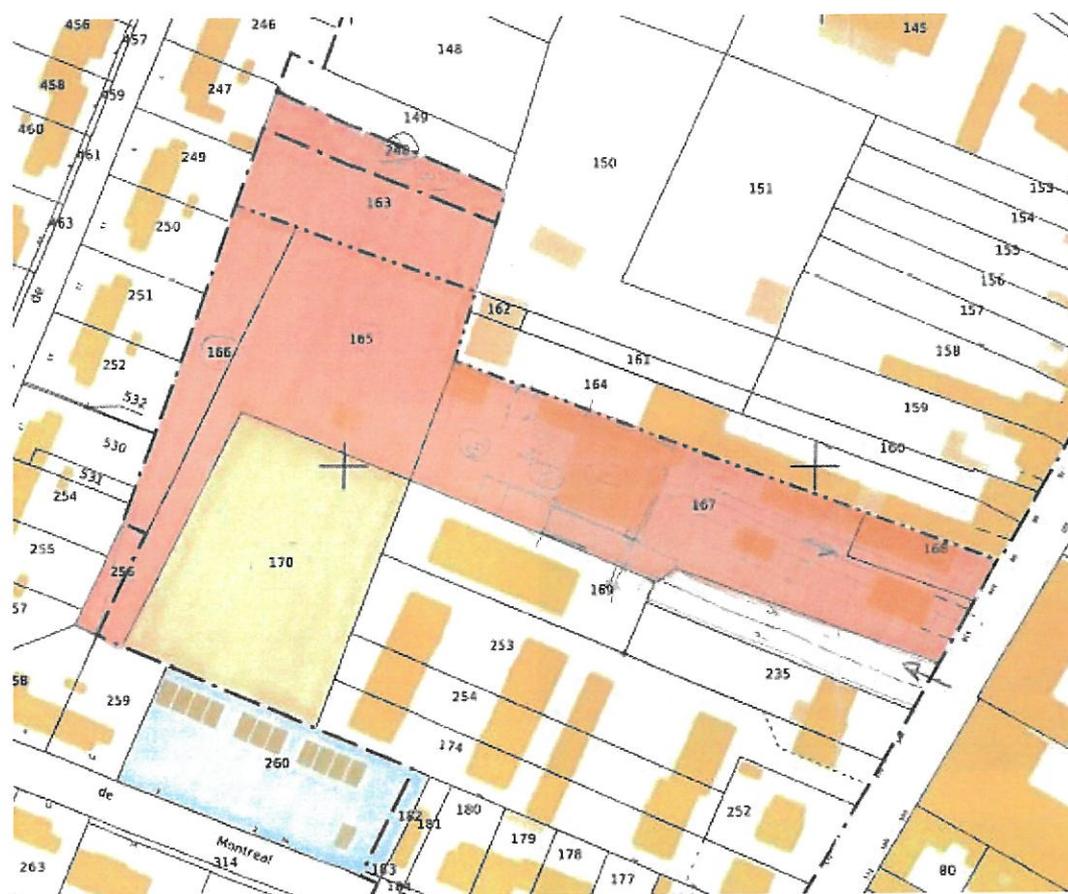
Avec plus de 15 000 habitants, Sin le Noble est la deuxième plus grande ville, après Douai, de la communauté d'agglomération de Douaisis Agglo.

Étendue sur 712 hectares, elle comptait environ 7200 habitants au dernier recensement de 2020.

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

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

Accès au départ de la rue Paul Foucault



## 4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie parcelle	Nature réelle
Sin-le-Noble	AZ 163	La Gare	865 m <sup>2</sup>	Terrain
	AZ 165	La Voie des 17	2162 m <sup>2</sup>	Terrain avec dépendance
	AZ 166	La Voie des 17	693 m <sup>2</sup>	Terrain
	AZ 167	118 rue Paul Foucault	2959 m <sup>2</sup>	Maison, dépendance et hangar
	AZ 168	106 rue Paul Foucault	293 m <sup>2</sup>	Maison
	BA 248	Rue de Castelnau	403 m <sup>2</sup>	Terrain
TOTAL			7 375 m <sup>2</sup>	

#### 4.4. Descriptif

Ensemble de parcelles qui forment un tènement unique composé de :

- une maison sise 106 rue Paul Foucault. Construction en aggloméré de 1958, de plain-pied.

Composée d'un salon/séjour ouvert sur la cuisine, une véranda, 3 chambres, une salle de bain, WC, un garage.

Une cave, un jardin en façade

Chaudière gaz à condensation

Classement en D au DPE







- une maison sise 118 rue Paul Foucault. Construction de 1965, de plain-pied, de type préfabriqué, couverture ardoises et plaques en fibro ciment.

Composé d'une entrée, un salon/séjour, une cuisine, 2 chambres, une salle de bain, WC.

Une cave, une cour en façade

Chaudière gaz.

Classement en D au DPE





- Une cour avec divers dépendances : anciennes écuries, garage, carport :





- un hangar structure métallique, couverture tôles acier, sol en terre battue





- du terrain enherbé et une ancienne prairie en friche, l'ensemble est clôturé





#### **4.5. Surfaces du bâti**

Surfaces habitables sur la base du DPE,

- maison au 106 rue Paul Foucault : 102 m<sup>2</sup>

- maison au 118 rue Paul Foucault : 81 m<sup>2</sup>

Surface hangar : environ 400 m<sup>2</sup>

### **5 – SITUATION JURIDIQUE**

#### **5.1. Propriété de l'immeuble**

Propriétaire : Indivision Hornain

#### **5.2. Conditions d'occupation**

Biens évalués libres.

Il est néanmoins précisé que la maison sise 118 rue Paul Foucault est actuellement louée 500 €/mois.

### **6 - URBANISME**

#### **Règles actuelles**

Classement en zone 1AUr et UB au PLU de Sin-le-Noble : zone de renouvellement urbain et zone urbaine à vocation principalement résidentielle, de densité variable.

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

La valeur vénale est déterminée selon la méthode par comparaison.

## 8 - MÉTHODE COMPARATIVE

### 8.1. Étude de marché

#### *Termes de comparaison*

Cessions de maisons présentant des caractéristiques identiques, situées dans un rayon de 10 km autour du bien évalué:

Terme N° :	Ref. Cadastrales	Commune	Date mutation	Année construct.	Surface utile totale	Prix total	Prix/m <sup>2</sup> (surf. utile)
1	28//B/5585//	AUBY	07/04/2023	1959	88	120 000	1363,64
2	28//B/3650//	AUBY	21/06/2021	1963	100	172 600	1726
3	28//AD/142//	AUBY	19/11/2021	1963	110	183 600	1669,09
4	185//B/850//	ECAILLON	23/08/2021	1962	110	158 000	1436,36
5	276//A/2335//	GUESNAIN	16/08/2021	1960	95	161 500	1700
6	569//ZA/30// 569//ZA/161//	SIN LE NOBLE	20/08/2021	1965	110	179 000	1627,27

Fourchette entre 1364 €/m<sup>2</sup> et 1726 €/m<sup>2</sup> – Moyenne de 1587 €/m<sup>2</sup> - Médiane à 1648 €/m<sup>2</sup>

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

Il est retenu une valeur de 1500 €/m<sup>2</sup>.

Soit pour une surface habitable totale de 183 m<sup>2</sup>, une valeur totale de 274 500 €.

Une marge d'appréciation de 5 % est applicable.

## 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 275 000 €.**

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

**Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 5 %**

**portant la valeur maximale d'acquisition sans justification particulière à 290 000 € (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 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,

BIGAYON Hélène  
Inspectrice des Finances Publiques



