Accusé de réception en préfecture
059-215905696-20230411-245-35-2023-DE
Date de télétransmission : 14/04/2023
Date de réception préfecture : 14/04/2023

VILLE DE SIN LE NOBLE

Vu pour être annexé à
la délibération n° 245-35-2023
du Conseil municipal du 11 avril 2023

Le Maire

MAIRIE DE SIN LE NOBLE

Christophe DUMONT

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Département : NORD

Commune : SIN LE NOBLE

Section : BB
Feuille : 000 BB 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/1000

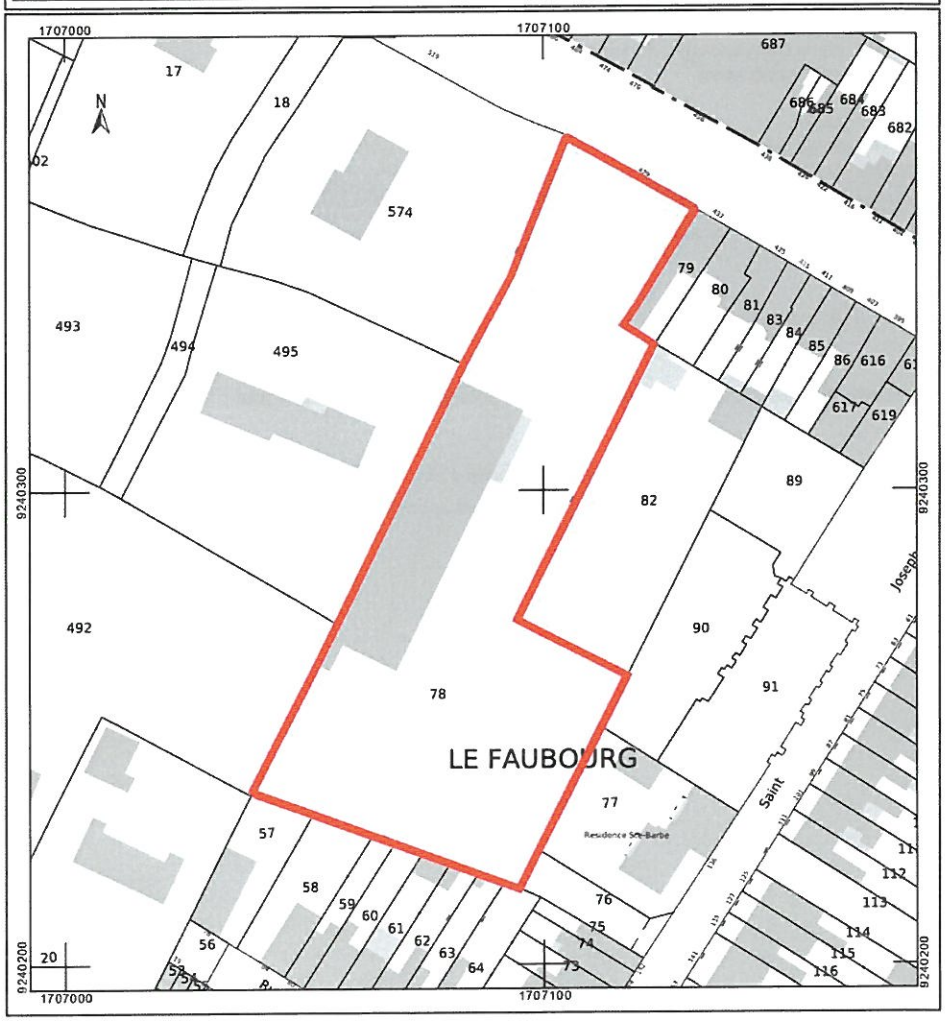
Date d'édition : 30/03/2023
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC50
©2022 Direction Générale des Finances Publiques

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant :
DOUAI
Pôle de Topographie et de Gestion Cadastrale 195 rue de Roubaix 59507
59507 DOUAI CEDEX
tél 03 27 93 48 48 -fax 03 27 93 48 87
sdif.nord.ptgc@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



7302 - SD

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

Le 15/03/2023

Le Directeur régional des Finances publiques

à

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

Réf DS: 11568410
Réf OSE : 2023-59569-14404

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site collectivites-locales.gouv.fr

Nature du bien :	Terrains à bâtir
Adresse du bien :	429 rue Roger Salengro 59450 Sin-le-Noble
Valeur :	156 300 €, 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 : Mme Sabrina FOUACHE

2 - DATES

de consultation :	21/02/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	06/03/2023
du dossier complet :	06/03/2023

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	☒

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

Cessions d'immeubles ou de droits réels immobiliers par les collectivités locales, leurs groupements et leurs établissements publics : CGCT, art. L.2241-1, L.3213-2, L.4221-4, L.5211-37, et L.5722-3 et articles R correspondants.

La commune de Sin Le Noble est propriétaire de la parcelle BB 78 d'une surface de 6 189 m², sur laquelle se trouve un bâtiment commercial, ancien supermarché. Ce dernier fait l'objet d'un projet de changement de destination pour être converti en équipement municipal.

La Collectivité souhaite, en sus, mettre en vente 3 lots afin de dynamiser ce quartier.

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.

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

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

Le projet est bordé au nord par l'avenue Roger Salengro (axe structurant de la commune), à l'Est par la rue St-Joseph (axe de desserte), au sud et à l'ouest par des jardins.

4.3. Références cadastrales

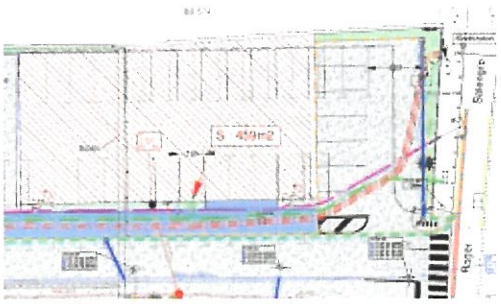
Les immeubles sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie en m²	Nature réelle
Sin-le-Noble	BB 78	429 rue Roger Salengro	459 m²	Terrain nu
Sin-le-Noble	BB 78	429 rue Roger Salengro	636 m²	Terrain nu
Sin-le-Noble	BB 78	429 rue Roger Salengro	1022 m²	Terrain nu
		TOTAL	2117 m²	

4.4. Descriptif

Il s'agit de 3 terrains à bâtir qui seront cédés viabilisés.

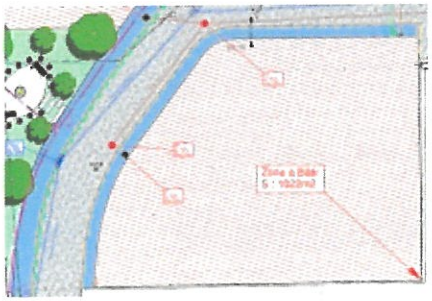
1/ Parcelle N°1, de forme rectangulaire, d'une superficie de 459 m² :



2/ Parcelle N°2, d'une superficie de 636 m² :

3/

3/Parcelle N°3, de forme irrégulière, d'une superficie de 1022 m² :



4.5. Surfaces du bâti

Néant

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriétaire des immeubles : Commune de Sin-le-Noble

5.2. Conditions d'occupation : libre

6 - URBANISME

Règles actuelles

Classement en zone 1AUr au PLU de Sin-le-Noble : zone de renouvellement urbain.

Orientation d'aménagement et de programmation : la requalification potentielle de ce site vise à réinvestir un secteur anciennement occupé par une église et actuellement en grande partie urbanisé par une surface commerciale.

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

Recherche de terrains à bâtir d'une superficie comprise entre 400 m² et 1400 m², dans un rayon de 3km :

Terme N° :	Ref. enregistrement	Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m²)	Prix total	Prix/m²	Observations :
1	5914P03 2022P20840	170//AH/11//	DECHY	RTE DE CAMBRAI	23/05/2022	836	100 000	119,62	Cession entre particuliers.
2	5914P03 2022P41779	170//B/3656// 170//B/3650//	DECHY	RUE CARNOT	17/10/2022	529	45 000	85,07	Cession entre particuliers.
3	5914P03 2022P08598	170//AB/360// 170//AB/359//	DECHY	CENTRE VILLE	21/02/2022	403	46 282	115	Cédé par une sté HLM à un particulier.
4	5914P03 2022P16339	178//BC/800// 178//BC/793// 178//BC/797// 178//BC/796// 178//BC/795//	DOUAI	QUAI DEVIGNE	28/04/2022	924	92 000	99,57	Cession entre particuliers.
5	5914P03 2022P17141	329//ZC/100// 329//AH/547// 329//AH/540// 329//AH/556// 329//AH/542// 329//AH/552//	LAMBRES LEZ DOUAI	RUE GALLIENI	02/05/2022	505	55 000	108,91	Cédé par une sté HLM à un particulier. Dans lotissement.
6	5914P03 2022P30781	569//BN/424//	SIN LE NOBLE	LE MARAIS DE SIN	20/07/2022	776	80 000	103,09	Cession entre particuliers.
7	5914P03 2022P10692	654//AK/531//	WAZIERS	16 RUE D ARLAY	17/03/2022	425	32 000	75,29	Cédé par une sté HLM à un particulier. Dans lotissement.

Fourchette entre 75 €/m² et 120 €/m² - Moyenne de 101 €/m² – Médiane à 103 €/m²

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

La valeur au m² est évolutive en fonction de la grandeur du terrain. Aussi, il s'agit de terrains destinés à un usage professionnel.

Il est retenu une valeur de 85 €/m² pour la parcelle N°1, de 80 €/m² pour la parcelle N° 2.

Pour la parcelle n°3, de forme irrégulière, il est retenu une valeur de 65 €/m².

Parcelle N°1 : 39 000 € - Parcelle N°2 : 50 900 € - Parcelle N°3 : 66 400 €

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 des biens est arbitrée à 156 300 €.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

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

portant la valeur minimale de cession sans justification particulière à 148 500 € (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,

Hélène BIGAYON

Inspectrice des Finances Publiques

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.