

Vu pour être annexé à
la délibération n° 92-121524
du Conseil municipal du 25 février 2024



7302 - SD



Direction Générale Des Finances Publiques

Le 28/11/2023

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

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Muriel Biela
Courriel : wanda.biela@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 03 20 62 80 80

Monsieur le Maire
Hôtel de ville
place Jean Jaurès
59 450 Sin-le-Noble

Réf DS:14775801
Réf OSE : 2023-59569-83728

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

Nature du bien :	Parcelle cadastrée BL 245P, en nature de terrain
Adresse du bien :	Rue Ambroise Croizat à Sin-le-Noble
Valeur négociée:	27 000 € sur une base unitaire de 17 €/m ² assortie d'une marge d'appréciation de 10 % (des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Madame Sabrina Fouache

2 - DATES

de consultation :	27/10/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	/
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	/
du dossier complet :	22/11/2023

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession	Amiable ☒
---------	---

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

Cession 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.

Cession au profit d'un centre commercial mitoyen, pour lui permettre l'installation de bâches de sécurité incendie et l'aménagement d'un cheminement piétons.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Sin-le-Noble est dans le prolongement de la commune de Douai. La parcelle BL 245 est située en périphérie de la commune et fait partie d'une zone de loisirs et jardins, aménagée en espace vert, avec des arbres et des boudromes.

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

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

/

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Emprise sur la parcelle	Nature réelle
Sin-le-Noble	BL 245 10 199 m ²	Rue Ambroise Croizat	1 611 m ²	Terrain ou sol
TOTAL			1 611 m ²	

4.4. Descriptif

Cette emprise de 1 611 m² est tout en longueur, avec une petite façade sur rue, de 0,90m et un côté de 18,13m au fond.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriétaire de l'immeuble : la Commune

5.2. Conditions d'occupation : Libre

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles : zone Ui : zone dédiée aux loisirs et jardins

6.2.Date de référence et règles applicables : non renseigné

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

Méthode par comparaison

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché :

Les termes de comparaison retenues sont des cessions de terrains de surface " similaire"

Biens non bâtis : valeur vénale							
	date mutation	commune adresse	cadastre	Contenance m ²	Prix : €	Prix/m ²	Observations
1	16/07/20	Flers-en-Escrebieux rue de la Fontaine	B 831 et B 1020	1 233	20 000	16,22	Deux parcelles de terrain Vente à la commune
2	29/12/21	Sin-le-Noble le Vieux Château	AT 101	1 260	37 800	30,00	Un terrain- Enclavé acqureur : la commune parcelle enclavée
3	01/03/22	Sin-le-Noble le Vieux Château	AT 101	522	4 600	8,81	Un terrain - Enclavé acqureur : la commune
4	05/05/22	Waziers place Alcide Moché	AM 760	704	5 000	7,10	Une parcelle en nature de jardin
5	19/09/23	Waziers rue Madame	AC 415	1 513	35 000	23,13	Un terrain vente entre particuliers
					moyenne	17,05	
					dominante	30,00	

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

Fourchette des TC : 7,10 €/m² à 30 €/m²

Valeur unitaire moyenne : 17,05 €/m² arrondie à 17 €/m²

Terrain avec une surface supérieure à 1 000 m², mais avec une petite façade sur rue.

Valeur unitaire retenue : Valeur unitaire moyenne soit 17 €/m²

Valeur globale : 1 611 m² x 17 €/m² = 27 387 € arrondie à 27 000 €

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 27 000 €

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 24 000 € (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.

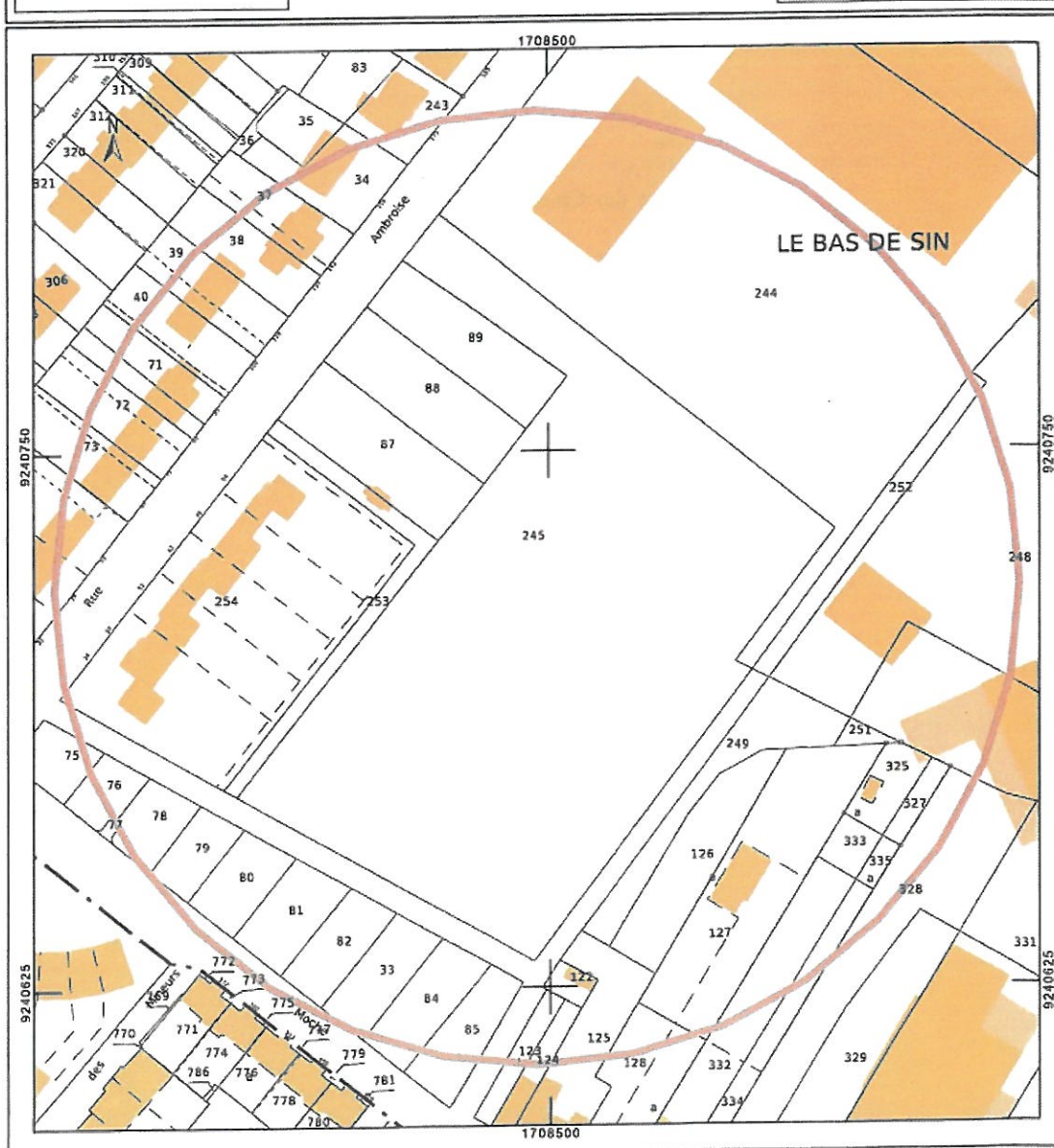
Pour le Directeur régional des Finances
publiques et par délégation,
L'Inspecteur des Finances Publiques

Muriel BIELA



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 6 Finances Publiques.

Département : NORD Commune : SIN LE NOBLE	DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES PLAN DE SITUATION	Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant : DOUAI Pôle de Topographie et de Gestion Cadastre 195 rue de Roubaix 59507 59507 DOUAI CEDEX tél. 03 27 93 48 48 - fax 03 27 93 48 87 sdif.nord.plgc@dgfip.finances.gouv.fr
Section : BL Feuille : 000 BL 01 Echelle d'origine : 1/1000 Echelle d'édition : 1/1250 Date d'édition : 08/02/2024 (fuseau horaire de Paris) Coordonnées en projection : RGF93CC50 ©2022 Direction Générale des Finances Publiques	Cet extrait de plan vous est délivré par : cadastre.gouv.fr	



De : Christophe Bernard <
Envoyé : mercredi 31 janvier 2024 09:52
À : Henri JARUGA <
Objet : TR: Réunion pour fossé rue Émile Zola

Bonjour M Jaruga,

Je vous confirme l'acquisition par la SCI nova de la parcelle de 1600m² au prix de 30 000 e

Bien à vous

Christophe Bernard

Daniela FERNANDEZ
Gérante
SCI NOVA
66 avenue des Champs Elysées
Bâtiment E
75008 PARIS
Tel : 01 :
Port : 06

COPIE



Le Directeur,
Chef du Corps Départemental,

Groupe Carrefour
Monsieur Sébastien DRUBAY
Responsable Régional Sécurité
Direction Sécurité France
93, avenue de Paris
91300 MASSY

G5/PRS/LD/CP/23 n°11348
Affaire suivie par : Jérôme DUWEZ
Courriel :

Lille, le 11 DEC. 2023

Objet : Points d'Eau Incendie privés indisponibles

Dans le cadre de ses missions de Défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI), le SDIS du Nord administre la base de données départementale des Points d'Eau Incendie (PEI) et réalise des reconnaissances opérationnelles.

Lors d'une reconnaissance terrain en date du 20 octobre 2023, la citerne hors-sol d'une capacité de 120 m³ (CAR02) sur le parking de Carrefour (rue Ambroise Croizat) sur la commune de Sin-le-Noble a été enregistrée « indisponible » dans la base informatique pour le motif suivant :

- Point d'Eau Incendie vide.

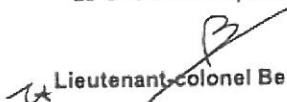
Un courrier en date du 15 juin 2023, vous avez été adressé pour vous informer de l'indisponibilité de la citerne hors-sol n°CAR01 pour le même motif.

J'attire votre attention sur ces anomalies en matière de DECI qui seraient susceptibles de compromettre l'efficacité de mes services en cas d'incendie et je vous précise que la DECI de la zone commerciale est insuffisante et que la station-service est sans DECI.

Il vous appartient donc de remettre ces PEI disponibles dans les plus brefs délais.

Le service Prévision du Groupement 5 reste à votre disposition (tél : 03 27 08 61 16) pour toute information complémentaire et pour les suites que vous jugerez utiles de donner à ce courrier.

Pour le Directeur Départemental et par délégation, 
Le Chef du Groupement Prévision


Lieutenant-colonel Benoit MARTIN

Copie :

- Monsieur le Maire de la commune de Sin-le-Noble
- DREAL (Inspection des Installations classées)
- Unité Départementale du Hainaut - Zone d'Activité de l'Aérodrome - BP 40137
59303 VALENCIENNES Cedex
- Service Prévention territorialisé n°5
- Monsieur le Chef CIS de Sin-le-Noble

Service Départemental d'Incendie et de Secours du Nord
18 rue de Pas - CS 20068
59028 LILLE CEDEX

