

Communauté d'Agglomération Maubeuge-Val de Sambre



NOUVEAU PROGRAMME NATIONAL DE
RENOUVELLEMENT URBAIN DU QUARTIER DE JEUMONT
ENTREE DE VILLE
DOSSIER D'ENQUETE PREALABLE A LA DECLARATION
D'UTILITE PUBLIQUE

ESTIMATION SOMMAIRE DU COUT DE L'OPERATION
ESTIMATIONS DOMANIALES

Mars 2025

ESTIMATION SOMMAIRE DU COUT DE L'OPERATION

L'estimation d'un dossier de réserve foncière porte sur le coût des acquisitions à réaliser conformément à l'article R.112-5 du code de l'expropriation.

L'opération menées sur l'entrée de ville de Jeumont est estimée à 2 220 968€ hors taxes. Ce montant se décline de la manière suivante :

L'ensemble des immeubles et terrains à acquérir ont fait l'objet d'une évaluation par le service des domaines. Les estimations sont basées sur la valeur vénale de chaque immeuble et/ou terrain à acquérir augmentées d'une marge d'appréciation de 15%.

Pour rappel, 3 acquisitions ont été réalisées par la CAMVS au moment du dossier de Déclaration d'Utilité Publique « Réserve foncière » pour un mont global de 274 000€.

Les acquisitions restantes à réaliser sont estimées à 1 257 625€. La Communauté d'Agglomération a trouvé un accord avec deux propriétaires pour des biens situés sur l'îlot « JEU03 ». Les relogements préalables aux acquisitions sont en cours avec les propriétaires et locataires.

La Communauté d'Agglomération se chargera du relogement des familles (accompagnement social et déménagement) pour un montant estimé dans le cadre des travaux du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain à 90 000€.

Enfin, les travaux liés à cette opération et à la remise en état des trois sites est estimé à 599 343€. Ce montant comprend :

- La démolition
- Les honoraires de maîtrise d'œuvre
- Et la rémunération pour la conduite d'opération

L'estimation sommaire du coût de l'opération est déclinée dans le tableau financier présenté ci-dessous :

Intitulé	Montant
Estimation du montant global des acquisitions	1 257 625,00 €
Montant des acquisitions réalisées par la CAMVS	274 000,00 €
Relogement des ménages (FAT)	90 000,00 €
Démolitions	370 000,00 €
Honoraires de Maitrise d'œuvre	37 000,00 €
Rémunération de la conduite d'opération	192 343,00 €
Total	2 220 968,00 €

ESTIMATIONS DES DOMAINES

L'ensemble des immeubles et terrains à acquérir ont fait l'objet d'une évaluation par le service des domaines dont le détail est présent dans les documents ci-après.



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

7300-L-SD



FINANCES PUBLIQUES

Le Directeur régional des Finances Publiques des
Hauts de France et du département du Nord

**Direction générale des Finances publiques
Direction Régionale des Finances Publiques des
Hauts de France et du département du Nord**

Pôle d'évaluation domaniale
82 Av. KENNEDY BP70689
59033 LILLE CEDEX
Téléphone : 03 20 62 42 42
Mél. : drfip59.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Jérôme DUBUS
téléphone : 03 27 14 65 58
courriel : jerome.dubus@dgfip.finances.gouv.fr
Réf. DS : 16804573
Réf. OSE : 2024-59324-19909

Monsieur Thibault VAZUT
Communauté d'Agglomération Maubeuge
Val de Sambre

Le 28/03/2024

LETTRÉ VALANT AVIS DU DOMAINE

Objet : saisine pour prorogation de la valeur vénale fixée par l'avis 2022-59324-15930

Par saisine en date du 13 mars 2024, vous sollicitez la prorogation de la valeur vénale de l'immeuble situé aux 196 et 202 rue Jean Jaurès sur la commune de Jeumont et correspondant aux parcelles cadastrées section AE 281 (lot1), AE 282 (lots 3, 5 et 6), AE 283 (lots 7 et8) et AE 284, en vue d'une acquisition.

En effet, le précédent avis 2022-59324-15930 du 21 mars 2022 est désormais révolu.

Par ailleurs, aucune modification concernant la nature du bien en cause et les règles juridiques s'y appliquant n'est intervenue depuis la précédente évaluation du Pôle d'Évaluation Domaniale.

Compte tenu de l'ensemble de ces éléments, la valeur vénale fixée à 46 000,00 €, avec une marge d'appréciation de 15 % est maintenue.

Portant la valeur maximale d'acquisition sans justification particulière à 52 900,00 €.

Le consultant peut, bien entendu, toujours acquérir à prix plus bas sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Le présent avis est valable 12 mois.

Pour le Directeur régional et par délégation

L'évaluateur du Domaine
Jérôme DUBUS

Il est rappelé que les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent sur délibération motivée s'écarter de cette valeur.



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

7300-L-SD



FINANCES PUBLIQUES

Le Directeur régional des Finances Publiques des
Hauts de France et du département du Nord

**Direction générale des Finances publiques
Direction Régionale des Finances Publiques des
Hauts de France et du département du Nord**

Pôle d'évaluation domaniale
82 Av. KENNEDY BP70689
59033 LILLE CEDEX
Téléphone : 03 20 62 42 42
Mél. : drfip59.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Jérôme DUBUS
téléphone : 03 27 14 65 58
courriel : jerome.dubus@dgfip.finances.gouv.fr
Réf. DS : 16805374
Réf. OSE : 2024-59324-20058

Monsieur Thibault VAZUT
Communauté d'Agglomération Maubeuge
Val de Sambre

Le 28/03/2024

LETTRÉ VALANT AVIS DU DOMAINE

Objet : saisine pour prorogation de la valeur vénale fixée par l'avis 2022-59324-13851

Par saisine en date du 13 mars 2024, vous sollicitez la prorogation de la valeur vénale de l'immeuble situé aux 206 et 214 rue Jean Jaurès sur la commune de Jeumont et correspondant aux parcelles cadastrées AE 16, AE 280, AE 281 (lot1), AE 282 (lot 4) et AE 285, en vue d'une acquisition.

En effet, le précédent avis 2022-59324-13851 du 18 mars 2022 est désormais révolu.

Par ailleurs, aucune modification concernant la nature du bien en cause et les règles juridiques s'appliquant n'est intervenue depuis la précédente évaluation du Pôle d'Évaluation Domaniale.

Compte tenu de l'ensemble de ces éléments, la valeur vénale fixée à 80 000,00 €, avec une marge d'appréciation de 15 % est maintenue.

Portant la valeur maximale d'acquisition sans justification particulière à 92 000,00 €.

Le consultant peut, bien entendu, toujours acquérir à prix plus bas sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Le présent avis est valable 12 mois.

Pour le Directeur régional et par délégation

L'évaluateur du Domaine
Jérôme DUBUS

Il est rappelé que les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent sur délibération motivée s'écarter de cette valeur.



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

7300-L-SD



FINANCES PUBLIQUES

Le Directeur régional des Finances Publiques des
Hauts de France et du département du Nord

**Direction générale des Finances publiques
Direction Régionale des Finances Publiques des
Hauts de France et du département du Nord**

Pôle d'évaluation domaniale
82 Av. KENNEDY BP70689
59033 LILLE CEDEX
Téléphone : 03 20 62 42 42
Mél. : drfip59.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Jérôme DUBUS
téléphone : 03 27 14 65 58
courriel : jerome.dubus@dgfip.finances.gouv.fr
Réf. DS : 16814045
Réf. OSE : 2024-59324-20064

Monsieur Thibault VAZUT
Communauté d'Agglomération Maubeuge
Val de Sambre

Le 28/03/2024

LETTRÉ VALANT AVIS DU DOMAINE

Objet : saisine pour prorogation de la valeur vénale fixée par l'avis 2022-59324-13831

Par saisine en date du 13 mars 2024, vous sollicitez la prorogation de la valeur vénale du bien situé au 188 rue Jean Jaurès sur la commune de Jeumont et correspondant à l'immeuble implanté sur la parcelle cadastrée section AE n°13, en vue d'une acquisition.

En effet, le précédent avis 2022-59324-13831 du 18 mars 2022 est désormais révolu.

Par ailleurs, aucune modification concernant la nature du bien en cause et les règles juridiques s'appliquant n'est intervenue depuis la précédente évaluation du Pôle d'Évaluation Domaniale.

Compte tenu de l'ensemble de ces éléments, la valeur vénale fixée à 40 000,00 €, avec une marge d'appréciation de 15 % est maintenue.

Portant la valeur maximale d'acquisition sans justification particulière à 46 000,00 €.

Le consultant peut, bien entendu, toujours acquérir à prix plus bas sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Le présent avis est valable 12 mois.

Pour le Directeur régional et par délégation

L'évaluateur du Domaine
Jérôme DUBUS

Il est rappelé que les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent sur délibération motivée s'écarter de cette valeur.

Direction Générale Des Finances Publiques

Le 10/04/2024

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

Le Directeur régional des Finances publiques

à

Monsieur Thibault VAZUT

Communauté d'Agglomération Maubeuge Val de
Sambre

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Jérôme DUBUS

Courriel : jerome.dubus@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 03 27 14 65 58

Réf DS:16815118

Réf OSE : 2024-59324-20091

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

Nature du bien :

Terrain

Adresse du bien :

218 rue Jean Jaurès – 59460 JEUMONT

Valeur :

5 500,00 €, assortie d'une marge d'appréciation de 15 %

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

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Monsieur Thibault VAZUT

Communauté d'Agglomération Maubeuge Val de Sambre

2 - DATES

de consultation :	13/03/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	13/03/2024

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

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

Acquisition dans le cadre du lancement dans les prochains mois d'une DUP réserve foncière sur l'entrée de la ville de Jeumont – Absence e prix négocié.

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

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Situation à Jeumont, commune d'un peu plus de 10 000 habitants située à la frontière avec la Belgique à environ 10 kilomètres à l'est de Maubeuge.

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

Situation en zone urbaine – réseaux à proximité.

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Jeumont	AE 353	218 rue Jean Jaurès	288 m ²	Terrain
TOTAL			288 m ²	

4.4. Descriptif

Il s'agit d'un terrain situé au 218 rue Jean Jaurès sur la commune de Jeumont.

Ce terrain correspond à la parcelle cadastrée section AE n°353 qui présente une contenance totale de 288 m² (source cadastrale).

Il se présente sous la forme d'un terrain nu d'une largeur d'environ 8 mètres sur sa partie principale et qui jouxte partiellement un immeuble.

Situé à proximité de la Sambre, il est classé en zone bleue sur le plan de prévention des risques d'inondations.

Cette acquisition entre dans le cadre du lancement d'une déclaration d'utilité publique à vocation réserve foncière ayant pour objet de requalifier l'entrée de la ville de Jeumont.

4.5. Surfaces du bâti

Absence de bâti sur cette parcelle.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Madame GILLET Dominique Marie Thérèse

5.2. Conditions d'occupation

Libre.

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

Parcelles classées en zone UB sur le sur le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) Maubeuge Val de Sambre (source géoportail de l'urbanisme)

6.2. Date de référence et règles applicables

Néant.

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

Au vu de la nature du bien, la méthode par comparaison a été retenue.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

Termes de comparaison

Ref. enregistrement	Ref. Cadastrales	Commune	Date mutation	Surface terrain (m²)	Prix total	Prix/m²
5924P03 2023P16133	324//AD/984//	JEUMONT	25/09/2023	1129	25 000	22,14
5924P03 2023P00378	324//AD/878//	JEUMONT	22/12/2022	550	40 000	72,73
5924P01 2022P02066	324//AL/1282// 324//AL/1284//	JEUMONT	06/04/2022	1045	30 000	28,71
5924P01 2022P01844	324//AK/1070//	JEUMONT	29/03/2022	700	26 000	37,14
5924P03 2023P17620	324//AL/1292//	JEUMONT	13/11/2023	816	24 480	30,00
5924P03 2023P11439	324//AD/744//	JEUMONT	11/07/2023	672	24 800	36,90
5924P03 2023P11472	324//AD/953//	JEUMONT	11/07/2023	180	7 200	40,00
5924P03 2023P11439	324//AD/955//	JEUMONT	11/07/2023	620	24 800	40,00

Une analyse sur la période 2022-2023 des actes de cession relatifs à du terrain à bâtir situé dans un rayon de 1 000 mètres autour de la rue Jean Jaurès à Jeumont, a permis d'aboutir au prix moyen de 38 € le m².

Un abattement de 50 % sera appliqué compte tenu de la configuration de ce terrain et de son classement en zone bleue sur le plan de prévention des risques d'inondations.

Soit une valeur de $288 \text{ m}^2 * 38 \text{ € le m}^2 * 50 \% = 5 472,00 \text{ €}$.

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

La valeur sera donc arbitrée ici à 5 500,00 €.

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 5 500,00 €.

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 6 325,00 €.

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 pour 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.

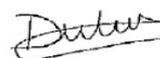
12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

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,



L'évaluateur du Domaine

Jérôme DUBUS



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

7300-L-SD



FINANCES PUBLIQUES

Le Directeur régional des Finances Publiques des
Hauts de France et du département du Nord

**Direction générale des Finances publiques
Direction Régionale des Finances Publiques des
Hauts de France et du département du Nord**

Pôle d'évaluation domaniale
82 Av. KENNEDY BP70689
59033 LILLE CEDEX
Téléphone : 03 20 62 42 42
Mél. : drfip59.pole-évaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Jérôme DUBUS
téléphone : 03 27 14 65 58
courriel : jerome.dubus@dgfip.finances.gouv.fr
Réf. DS : 16783571
Réf. OSE : 2024-59324-19897

Monsieur Thibault VAZUT
Communauté d'Agglomération Maubeuge
Val de Sambre

Le 28/03/2024

LETTRÉ VALANT AVIS DU DOMAINE

Objet : saisine pour prorogation de la valeur vénale fixée par l'avis 2022-59324-15907

Par saisine en date du 13 mars 2024, vous sollicitez la prorogation de la valeur vénale du bien situé au 168 rue Jean Jaurès sur la commune de Jeumont et correspondant à l'immeuble implanté sur la parcelle cadastrée section AE n°276, en vue d'une acquisition.

En effet, le précédent avis 2022-59324-15907 du 18 mars 2022 est désormais révolu.

Par ailleurs, aucune modification concernant la nature du bien en cause et les règles juridiques s'appliquant n'est intervenue depuis la précédente évaluation du Pôle d'Évaluation Domaniale.

Compte tenu de l'ensemble de ces éléments, la valeur vénale fixée à 60 000,00 €, avec une marge d'appréciation de 15 % est maintenue.

Portant la valeur maximale d'acquisition sans justification particulière à 69 000,00 €.

Le consultant peut, bien entendu, toujours acquérir à prix plus bas sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Le présent avis est valable 12 mois.

Pour le Directeur régional et par délégation

L'évaluateur du Domaine
Jérôme DUBUS

Il est rappelé que les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent sur délibération motivée s'écarter de cette valeur.



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

7300-L-SD



FINANCES PUBLIQUES

Le Directeur régional des Finances Publiques des
Hauts de France et du département du Nord

**Direction générale des Finances publiques
Direction Régionale des Finances Publiques des
Hauts de France et du département du Nord**

Pôle d'évaluation domaniale
82 Av. KENNEDY BP70689
59033 LILLE CEDEX
Téléphone : 03 20 62 42 42
Mél. : drfip59.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Jérôme DUBUS
téléphone : 03 27 14 65 58
courriel : jerome.dubus@dgfip.finances.gouv.fr
Réf. DS : 16814584
Réf. OSE : 2024-59324-20081

Monsieur Thibault VAZUT
Communauté d'Agglomération Maubeuge
Val de Sambre

Le 28/03/2024

LETTRÉ VALANT AVIS DU DOMAINE

Objet : saisine pour prorogation de la valeur vénale fixée par l'avis 2022-59324-15939

Par saisine en date du 13 mars 2024, vous sollicitez la prorogation de la valeur vénale du bien situé au 182 rue Jean Jaurès sur la commune de Jeumont et correspondant à l'immeuble implanté sur la parcelle cadastrée section AE n°277, en vue d'une acquisition.

En effet, le précédent avis 2022-59324-15939 du 21 mars 2022 est désormais révolu.

Par ailleurs, aucune modification concernant la nature du bien en cause et les règles juridiques s'appliquant n'est intervenue depuis la précédente évaluation du Pôle d'Évaluation Domaniale.

Compte tenu de l'ensemble de ces éléments, la valeur vénale fixée à 120 000,00 €, avec une marge d'appréciation de 15 % est maintenue.

Portant la valeur maximale d'acquisition sans justification particulière à 138 000,00 €.

Le consultant peut, bien entendu, toujours acquérir à prix plus bas sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Le présent avis est valable 12 mois.

Pour le Directeur régional et par délégation

L'évaluateur du Domaine
Jérôme DUBUS

Il est rappelé que les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent sur délibération motivée s'écarter de cette valeur.



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale Des Finances Publiques

Le 02/05/2023

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

Pôle d'évaluation domaniale

Le Directeur régional des Finances publiques

82 avenue JF Kennedy

BP 70689

59033 LILLE cedex

à

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Jérôme DUBUS

Courriel : jerome.dubus@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 03 27 14 65 58

Monsieur Thibault VAZUT

Communauté d'Agglomération Maubeuge Val de
Sambre

Réf DS:11504907

Réf OSE : 2023-59324-12738

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

Nature du bien :

Maison

Adresse du bien :

347 et 353 rue Jean Jaurès – 59460 JEUMONT

Valeur :

150 000,00 €, assortie d'une marge d'appréciation de 15 %

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

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Monsieur Thibault VAZUT

Communauté d'Agglomération Maubeuge Val de Sambre

2 - DATES

de consultation :	15/02/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble : réalisée par Monsieur THIETARD seul	07/04/2023
du dossier complet :	07/04/2023

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

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

Aucune négociation sur le prix n'a été envisagée.

L'acquisition de cette maison s'inscrit dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain porté par la communauté d'Agglomération Maubeuge Val de Sambre.

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

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Situation à Jeumont, commune d'un peu plus de 10 000 habitants située à la frontière avec la Belgique à environ 10 kilomètres à l'est de Maubeuge.

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

Situation en centre-ville à proximité des réseaux.

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Jeumont	AE 69	Rue Jean Jaurès	117 m ²	Bâti
Jeumont	AE 70	Rue Jean Jaurès	46 m ²	Bâti
TOTAL			163 m ²	

4.4. Descriptif

Il s'agit d'une maison d'habitation située 347 et 353 rue Jean Jaurès sur la commune de Jeumont.

Elle est implantée sur les parcelles cadastrées section AE n°69 et 70 pour une contenance totale de 163 m².

Elle présente une surface habitable de 125 m² et comprend :

- un rez-de-chaussée : séjour, salon, salle à manger, cuisine, cellier, wc et deuxième salon.
- un 1^{er} étage : salle de bain et 3 chambres dont une avec dressing.
- un 2^{ème} étage : une chambre

Bon état général.

Présence d'une cour avec une remise de 45 m² (source cadastrale).

4.5. Surfaces du bâti

Surface habitable de 125 m² (source cadastrale).

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Monsieur AISSAT Djaffar

5.2. Conditions d'occupation

Libre

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

Parcelles classées en zone UE sur le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) Maubeuge Val de Sambre (source consultant).

6.2. Date de référence et règles applicables

Néant.

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

Au vu de la nature du bien, la méthode par comparaison a été retenue.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

Termes de comparaison

Ref. enregistrement	Ref. Cadastrales	Commune	Date mutation	Surface utile totale	Prix total	Prix/m ² (surf. utile)
5924P01 2020P02411	324//AK/941//	JEUMONT	12/06/2020	130	145 000	1115,38
5924P01 2021P05754	324//AL/386//	JEUMONT	26/10/2021	132	40 000	303,03
5924P03 2022P17633	324//AL/386//	JEUMONT	15/12/2022	132	93 000	704,55
5924P01 2020P00397	324//AL/454//	JEUMONT	20/01/2020	115	38 000	330,43
5924P01 2020P05146	324//AD/414// 324//AD/408// 324//AD/417// 324//AD/418//	JEUMONT	06/11/2020	134	63 700	475,37
5924P01 2020P02696	324//AD/93// 324//AD/94//	JEUMONT	25/06/2020	105	55 000	523,81

Une analyse sur la période 2020-2023 des actes de cession relatifs à des maisons présentant une surface utile comprise entre 100 m² et 150 m² dans un rayon de 500 mètres autour du bien à évaluer (voir tableau ci-dessus), a permis d'aboutir au prix moyen de 575,00 € le m².

Compte tenu du bon état général de ce logement, le terme de comparaison le plus élevé du tableau ci-dessus servira de base de calcul pour en obtenir la valeur vénale.

La partie relative à la remise sera valorisée à hauteur de 20 % de ce prix moyen (1 115 € le m² * 20 % = 223 € le m²).

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

Soit une valeur totale de (125 m² * 1 115,00 € le m²) + (45 m² * 223,00 € le m²) = 149 410,00 €, qui pourra être arrondie à 150 000,00 €.

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 150 000,00 €.

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 172 500,00 €.

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,



L'évaluateur du Domaine

Jérôme DUBUS



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale Des Finances Publiques

Le 30/01/2024

**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

Le Directeur régional des Finances publiques

à

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Jérôme DUBUS

Courriel : jerome.dubus@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 03 27 14 65 58

Monsieur Thibault VAZUT

Communauté d'Agglomération Maubeuge Val de
Sambre

Réf DS:11767614

Réf OSE : 2023-59324-20167

AVIS RECTIFICATIF DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

Nature du bien :

Ensemble immobilier

Adresse du bien :

327 rue Jean Jaurès – 59460 JEUMONT

Valeur :

200 000,00 €, assortie d'une marge d'appréciation de 15 %

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

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Monsieur Thibault VAZUT

Communauté d'Agglomération Maubeuge Val de Sambre

2 - DATES

de consultation :	14/03/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	17/05/2023
du dossier complet : suite à l'envoi par mail du rapport sur l'insalubrité du bien	25/01/2024

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

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

Aucune négociation sur le prix n'a été envisagée. Ce projet d'acquisition entre dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) porté par la Communauté d'Agglomération Maubeuge Val de Sambre.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Situation à Maubeuge, commune d'un peu plus de 10 000 habitants située à la frontière avec la Belgique à environ 10 kilomètres à l'est de Maubeuge.

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

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

Accès aux réseaux d'eau, de gaz, d'électricité et de collecte des eaux usées.

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Jeumont	AE 72	327 rue Jean Jaurès	37 m ²	Bâti
Jeumont	AE 73	327 rue Jean Jaurès	40 m ²	Bâti
Jeumont	AE 74	327 rue Jean Jaurès	19 m ²	Bâti
Jeumont	AE 75	327 rue Jean Jaurès	27 m ²	Bâti
Jeumont	AE 76	327 rue Jean Jaurès	25 m ²	Bâti
Jeumont	AE 77	327 rue Jean Jaurès	200 m ²	Bâti
TOTAL			348 m ²	

4.4. Descriptif

Il s'agit d'un ensemble immobilier situé au 327 de la rue Jean Jaurès sur la commune de Jeumont. Il est implanté sur les parcelles cadastrées section AE n°72,73, 74, 75, 76 et 77 pour une contenance totale de 348 m².

Cet ensemble immobilier à usage d'immeuble de rapport est composé de trois bâtiments avec entrées séparées, dont deux sont aménagés à l'arrière du bâtiment principal.

Il comprend un total de 15 logements individuels ayant pour surfaces habitables respectives 25 m², 11 m², 12 m², 11 m², 10 m², 24 m², 25 m², 51 m², 12 m², 36 m², 12 m², 12 m², 12 m², 13 m² et 52 m². Soit une surface habitable totale de 318 m² (source cadastrale).

Présence de parties communes et d'une cour extérieure.

Le gros œuvre est constitué de murs en briques et de toiture en ardoises (bâtiment 2), tuiles de terre cuite et tôles bac-acier (bâtiment 3) et tôles bac-acier (bâtiment 1).

L'ensemble immobilier est raccordé aux réseaux de fourniture en eau, gaz de ville et électricité, ainsi qu'au réseau public de collecte des eaux usées.

Ce bien a fait l'objet le 12 décembre 2023 d'un rapport d'inspection relatif à l'état d'insalubrité et d'occupation d'un immeuble collectif. Ce document a notamment relevé des problèmes relatifs aux parties communes (défaut d'étanchéité des couvertures/accessoires de toiture et d'une partie des menuiseries extérieures), à la sécurité incendie (absence d'équipements entretenus, largeur de circulation et escalier d'accès à certains logements dangereux), une mauvaise évacuation des eaux usées, présence de rongeurs dans la cour extérieure,...

Ce rapport a entraîné l'interdiction temporaire d'habiter les logements occupés dès le jour de sa rédaction, et l'interdiction immédiate d'habiter les logements inoccupés.

4.5. Surfaces du bâti

Comme indiqué plus haut, cet ensemble immobilier présente une surface habitable totale de 318 m².

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Monsieur Mathieu HAUTERVILLE et Madame Murielle LOUISET (source cadastrale).

5.2. Conditions d'occupation

Loué.

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

Parcelles classées en zone UB sur le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) Maubeuge Val de Sambre (source consultant).

6.2. Date de référence et règles applicables

Néant.

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

Au vu de la nature du bien, la méthode par comparaison a été retenue.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

Termes de comparaison

Ref. enregistrement	Ref. Cadastrales	Commune	Date mutation	Surface utile totale	Prix total	Prix/m ² (utile)
5924P03 2022P10480	324//AD/293//	JEUMONT	26/08/2022	151	230 900	1529,14
5924P03 2022P14125	324//AD/269//	JEUMONT	23/09/2022	189	118 800	628,57
5924P03 2023P10494	324//AD/261//	JEUMONT	29/06/2023	135	175 000	1296,30
5924P01 2021P01419	324//AK/205//	JEUMONT	26/02/2021	135	180 000	1333,33
5924P03 2022P15873	324//AK/108//	JEUMONT	22/11/2022	316	205 000	648,73
5924P03 2022P04754	324//AK/470//	JEUMONT	10/05/2022	213	216 000	1014,08

Une analyse sur la période 2021-2023 des actes de cession relatifs à des immeubles de rapport présentant une surface habitable supérieure à 130 m² dans un périmètre élargi représentant un rayon de 1 000 mètres autour du bien à évaluer (voir tableau ci-dessus), a permis d'aboutir un prix moyen de 1 075,00 € le m².

Compte tenu de son état d'insalubrité, ce bien sera évalué à partir de la moyenne des deux termes de comparaison les moins élevés du tableau ci-dessus.

Soit une valeur totale de $318 \text{ m}^2 * 638,65 \text{ € le m}^2 = 203\,090,07 \text{ €}$.

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

La valeur sera arbitrée à 200 000,00 €.

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 200 000,00 €.

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 230 000,00 €.

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,



L'évaluateur du Domaine
Jérôme DUBUS



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale Des Finances Publiques

Le 13/06/2023

**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 : Jérôme DUBUS

Courriel : jerome.dubus@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 03 27 14 65 58

Monsieur Thibault VAZUT

Communauté d'Agglomération Maubeuge Val de
Sambre

Réf DS:11502649

Réf OSE : 2023-59324-12714

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

Nature du bien :

Maison

Adresse du bien :

1 et 5 rue de l'Industrie – 59460 JEUMONT

Valeur :

206 000,00 €, assortie d'une marge d'appréciation de 15 %

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

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Monsieur Thibault VAZUT

Communauté d'Agglomération Maubeuge Val de Sambre

2 - DATES

de consultation :	15/02/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble : réalisée par Monsieur THIETARD seul	17/05/2023
du dossier complet :	17/05/2023

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

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

Aucune négociation sur le prix n'a été envisagée.

Cette acquisition s'inscrit dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouveau Urbain porté par la communauté d'Agglomération Maubeuge Val de Sambre.

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

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Situation à Jeumont, commune d'un peu plus de 10 000 habitants située à la frontière avec la Belgique à environ 10 kilomètres à l'est de Maubeuge.

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

Situation en centre-ville à proximité des réseaux.

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Jeumont	AE 67	Rue de l'Industrie	122 m ²	Bâti
Jeumont	AE 68	Rue de l'Industrie	56 m ²	Bâti
TOTAL			178 m ²	

4.4. Descriptif

Il s'agit de trois maisons d'habitation situées du 1 au 5 rue de l'Industrie sur la commune de Jeumont (problème de numérotation sur place par rapport au plan cadastral).

Elle sont implantées sur les parcelles cadastrées section AE n°67 et 68 pour une contenance totale de 178 m².

Chacune de ces maisons comprend :

- un rez-de-chaussée : entrée-séjour, cuisine, couloir menant à salle de bain et wc.
- un étage : deux chambres.
- un grenier

Bon état général.

Accès à une cour pour chacune de ces maisons

4.5. Surfaces du bâti

L'ensemble de ces trois maisons présente une surface habitable totale de 185 m² (source cadastrale).

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Monsieur BAKIRI et Madame TEBACHE (source consultant).

5.2. Conditions d'occupation

Loué.

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

Parcelles classées en zone UE sur le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) Maubeuge Val de Sambre (source consultant).

6.2. Date de référence et règles applicables

Néant.

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

Au vu de la nature du bien, la méthode par comparaison a été retenue.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

Termes de comparaison

Ref. enregistrement	Ref. Cadastrales	Commune	Date mutation	Surface utile totale	Prix total	Prix/m ² (surf. utile)
5924P01 2020P02411	324//AK/941//	JEUMONT	12/06/2020	130	145 000	1115,38
5924P01 2021P05754	324//AL/386//	JEUMONT	26/10/2021	132	40 000	303,03
5924P03 2022P17633	324//AL/386//	JEUMONT	15/12/2022	132	93 000	704,55
5924P01 2020P00397	324//AL/454//	JEUMONT	20/01/2020	115	38 000	330,43
5924P01 2020P05146	324//AD/414// 324//AD/408// 324//AD/417// 324//AD/418//	JEUMONT	06/11/2020	134	63 700	475,37
5924P01 2020P02696	324//AD/93// 324//AD/94//	JEUMONT	25/06/2020	105	55 000	523,81

Une analyse sur la période 2020-2023 des actes de cession relatifs à des maisons présentant une surface utile supérieure à 100 m² dans un rayon de 500 mètres autour du bien à évaluer (voir tableau ci-dessus), a permis d'aboutir au prix moyen de 575,00 € le m².

Compte tenu du bon état général de ce logement, le terme de comparaison le plus élevé du tableau ci-dessus servira de base de calcul pour en obtenir la valeur vénale.

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

Soit une valeur totale de $185 \text{ m}^2 * 1\,115,00 \text{ € le m}^2 = 206\,275,00 \text{ €}$, arrondie à 206 000,00 €.

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 206 000,00 €.

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 236 900,00 €.

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,



L'évaluateur du Domaine

Jérôme DUBUS