



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Envoyé en préfecture le 07/11/2024

Reçu en préfecture le 07/11/2024

Publié le

ID : 059-215904004-20241031-2024D137-DE

S²LO 7302-SD



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale Des Finances Publiques

Le 07/10/2024

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

Pôle d'évaluation domaniale

82 avenue JF Kennedy

CS 51801

59881 LILLE cedex 9

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

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

POUR NOUS JOINDRE

à

Affaire suivie par : Jean-Pierre ROKA

Courriel : jean-pierre.roka@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 03.28.22.67.21 / 06.15.95.55.20

M. LE MAIRE DE LA COMMUNE DE MERVILLE

57 PLACE DE LA LIBÉRATION

Réf. DS : **19869061**

Réf. OSE : **2024-59400-66331**

59660 MERVILLE

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

Nature du bien :

Terrain

Adresse du bien :

Rue Ferdinand Capelle – rue Rinchon - 59660 MERVILLE

Valeur vénale :

93 500 € HT, assortie d'une marge d'appréciation de 15 %.

1 - CONSULTANT

COMMUNE DE MERVILLE

affaire suivie par : M. Bruno SANTRAINE

Référence : DS n° 19869061 du 11/09/2024

2 - DATES

de consultation :	11/09/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	-
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	-
du dossier complet :	11/09/2024

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input checked="" type="checkbox"/>
Acquisition :	Amiable <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input type="checkbox"/>
Prise à bail :	<input type="checkbox"/>
Autre opération :	<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 ¹ :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

3.3. Projet et prix envisagé

Demande d'évaluation de 2 parcelles de terrain à aménager pour la création de 5 lots libres de constructeur.

La commune souhaite revendre les parcelles au prix d'acquisition de 87 240,77 € soit un prix de 14 €/m².

4 - DESCRIPTION DU BIEN

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

4.1. Situation générale

La commune de Merville, commune de la Communauté de Communes de Flandre-Lys (CCFL) se situe à 38 km de Lille, 13 km d’Hazebrouck et 16 km de Béthune (Pas-de-Calais). Elle est située au confluent de la rivière de la Lys et de la Bourre. Elle est limitrophe des communes de Vieux-Berquin, Neuf-Berquin, Estaires, Lestrem, Calonne-sur-la-Lys, Saint-Venant, Hazebrouck, La Motte-aux-Bois.

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

La voirie et les réseaux sont présents.

4.3. Références cadastrales

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

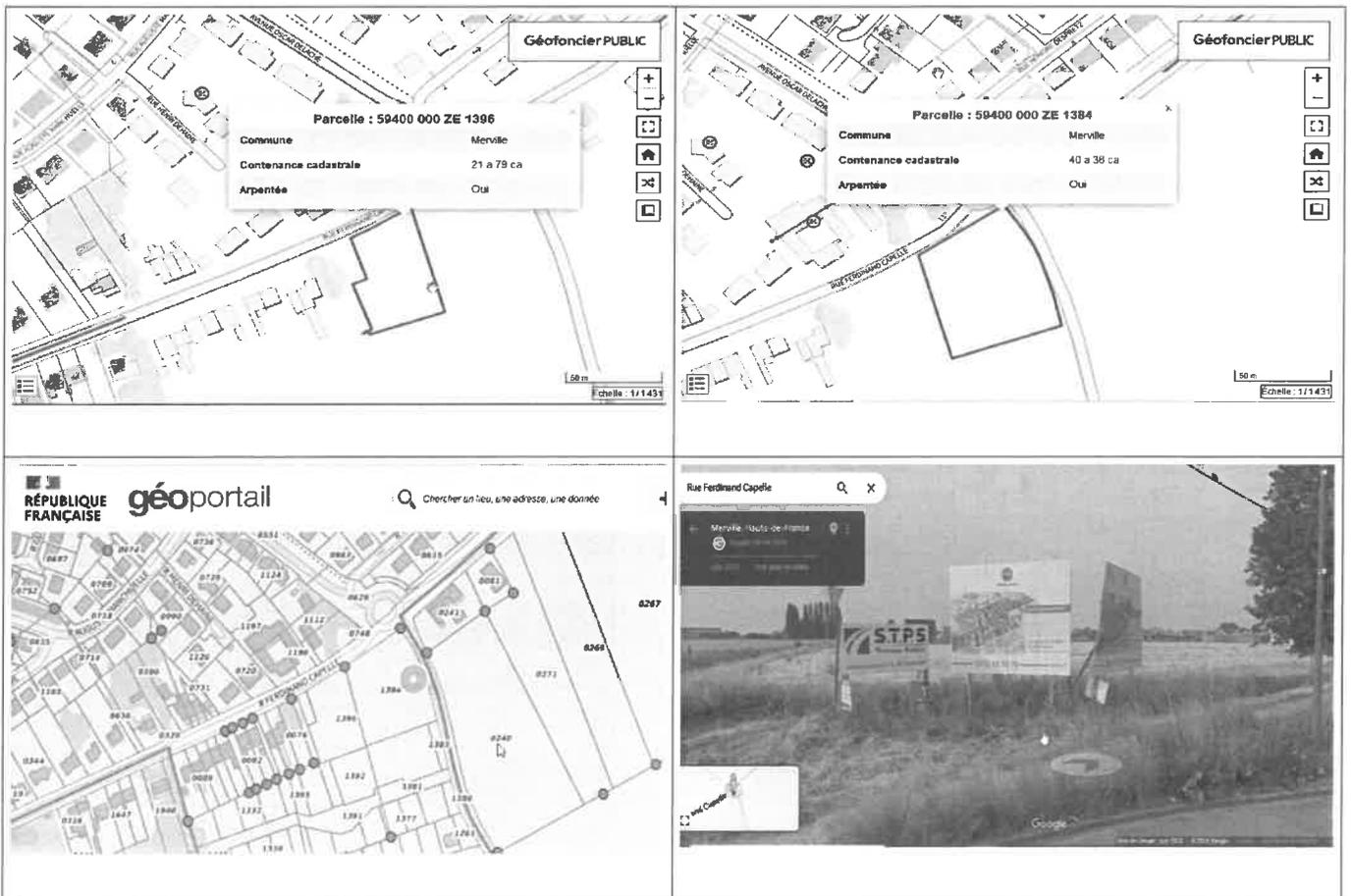
Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
MERVILLE	ZE 1384	Rue du Rinchon	4 036 m ²	Terrain
MERVILLE	ZE 1396	Carreau des Infectés	2 179 m ²	Terrain
TOTAL			6 215 m ²	

4.4. Descriptif

Il s’agit de 2 parcelles contiguës actuellement cultivées situées « domaine de la Prairie » au rond-point de la rue Ferdinand Capelle et rue du Rinchon.

L’ensemble, de surface plane, est de forme quasi rectangulaire.

Ci-après vue des parcelles via géofoncier, géoportail, google.maps, document fourni par le consultant.



4.5. Surfaces du bâti

//

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

COMMUNE DE MERVILLE

5.2. Conditions d'occupation

Libre.

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

Zonage au PLU de la Commune de Merville : UC

La zone UC est une zone à vocation mixte, de faible densité, au sein de laquelle on identifie les constructions les plus récentes.

6.2. Date de référence et règles applicables

Approbation du PLU de la commune par délibération du conseil municipal en date du 26/07/2017.

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

La méthode d'évaluation par comparaison a été privilégiée.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

8.1.1 Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

Recherche de termes de comparaison sur l'application « estimer un bien » et « BNDP » sur des mutations à titre onéreux de terrain à bâtir d'une superficie comprise entre de 1500 m² et 6 000 m² dans un rayon de 5 km pour la période allant de septembre 2022 à septembre 2024. 4 termes de comparaison retenus.

Biens non bâtis – terrain à bâtir											
Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Dept	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²	Nature de bien	Zonage PLU	Observations
5914P04 2023P00540	400//ZE/1384//	59	MERVILLE	RUE DU RINCHON	27/12/2022	4036	54 486	13,5	Terrain à bâtir	UC	Une parcelle de terrain en zone constructible
5914P04 2023P04694	400//B/2617//	59	MERVILLE	LA BASSE BOULOGNE	02/06/2023	3725	60 000	16,11	Terrain à bâtir	//	Un terrain
5914P04 2022P05757	400//ZE/1330 à 1345//	59	MERVILLE	CARREAU DES INFECTES	20/06/2022	5855	79 521	13,58	Terre	UC	Ensemble de parcelles en nature de terrain à lotir
5914P04 2022P06441	400//ZE/1396//	59	MERVILLE	CARREAU DES INFECTES	07/07/2022	2179	29 417	13,5	Terre	UC	Un terrain
5914P04 2022P06706	400//ZE/1385 à 1395//	59	MERVILLE	CARREAU DES INFECTES	07/07/2022	4807	64 908	13,5	Terre	UC	Une parcelle à usage agricole
5914P04 2022P04451	400//D/1938//	59	MERVILLE	CARREAU DU CIMETIERE	14/04/2022	2944	73 600	25	Terrain à bâtir	//	Une parcelle de terrain en nature de jardin
5914P04 2022P07445	615//ZM/128//	59	VIEUX-BERQUIN	RUE DE LA BLEUE TOUR	11/07/2022	2581	40 000	15,5	Terrain à bâtir	UE	Une parcelle de terrain à bâtir non viabilisé

8.1.2 Autres sources externes à la DGFIP

Aucune consultation n'a été réalisée.

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

VALEUR MOYENNE DES TERMES DE COMPARAISON RETENUS : 15,81 €/m² , VALEUR MÉDIANE : 13,50 €/m²
Fourchette des termes de comparaison compris entre 13,50 €/m² et 25 €/m².
VALEUR VÉNALE RETENUE : 15 €/m².

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 **93 500 € HT**, calculée sur une base de 15 €/m², sous réserve de visite. Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 15 % portant la valeur minimale de cession sans justification particulière à 79 475 €.

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 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 des
Hauts-de-France et du département du Nord
et par délégation,

Jean-Pierre ROKA



Inspecteur 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.