

Direction Générale des Finances Publiques

Le 14/06/2023

Direction départementale des Finances Publiques du Pas-de-Calais

Pôle d'évaluation domaniale

5, rue du Docteur Brassart

BP 30015

62034 ARRAS Cedex

Courriel : [ddfip62.pgp.domaine@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:ddfip62.pgp.domaine@dgfip.finances.gouv.fr)

**POUR NOUS JOINDRE**

Affaire suivie par : Sébastien LOYEZ

Courriel : [sebastien.loyez@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:sebastien.loyez@dgfip.finances.gouv.fr)

Téléphone : 03 21 21 74 65

Réf DS: 127 283 84

Réf OSE : 2023-62173-42848

Le Directeur départemental des Finances  
publiques du Pas-de-Calais

à

COMMUNE DE BREBIERES

**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 \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(http://collectivites-locales.gouv.fr\)](#)*

*Nature du bien :*

Ensemble de 3 emprises essentiellement en nature de jardin pour une contenance cumulée de 177m<sup>2</sup> (sous réserve d'arpentage) // réf cadastrales : AN 278p – AN 279p1 – AN 279p2

*Adresse du bien :*

Rue de la Haute Tenue // 62 117 BREBIERES

*Valeur :*

**1 646€ HT** dont :

Emprise AN 278p (77m<sup>2</sup>)= 833€ HT

Emprise AN 279p1 (65m<sup>2</sup>) = 528€ HT

Emprise AN 279p2 (35m<sup>2</sup>) = 285€ HT

assortie d'une marge d'appréciation de **10%**

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

## 1 - CONSULTANT

Affaire suivie par : Mme Delphine DAMIENS

## 2 - DATES

de consultation :	30 05 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 :	30 05 2023

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

### 3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input 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 :	

### 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 <sup>1</sup> :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

### 3.3. Projet et prix envisagé

Projet de cession d'un ensemble de 3 emprises communales au profit de particuliers. Certaines emprises ont été aménagées par les riverains, l'opération vise ainsi à régulariser cette situation d'occupation par le biais d'une cession à l'euro symbolique

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

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale

Ensemble de 3 emprises réparties en 2 sous-ensembles situées en zone résidentielle , proche de la lisière urbaine ouest de la commune de Brebières

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

Les emprises sont situées aux abords de la rue de la Haute Tenue

### 4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle(s)	Adresse / Lieu dit	Superficie des parcelles	Nature réelle
62 117 BREBIERES	AN 278p	rue de la Haute Tenue	77m <sup>2</sup>	Ensemble en nature d'espaces verts
	AN 279p1		65m <sup>2</sup>	
	AN 279p2		35m	
TOTAL			177m <sup>2</sup>	

### forme et dimensions approximatives des emprises

AN 278p // 77m<sup>2</sup> // forme trapézoïdale // longueur 25 à 26m , largeur de 2 à 4m

AN 279p1 // 65m<sup>2</sup>// forme asymétrique // longueur max 20m ,largeur moyenne 3,25m

AN 279p2 // 35m<sup>2</sup> // forme asymétrique // longueur max 21m ,largeur moyenne 1,67m

Cumul superficies emprises = 177m<sup>2</sup>

### 4.4. Descriptif

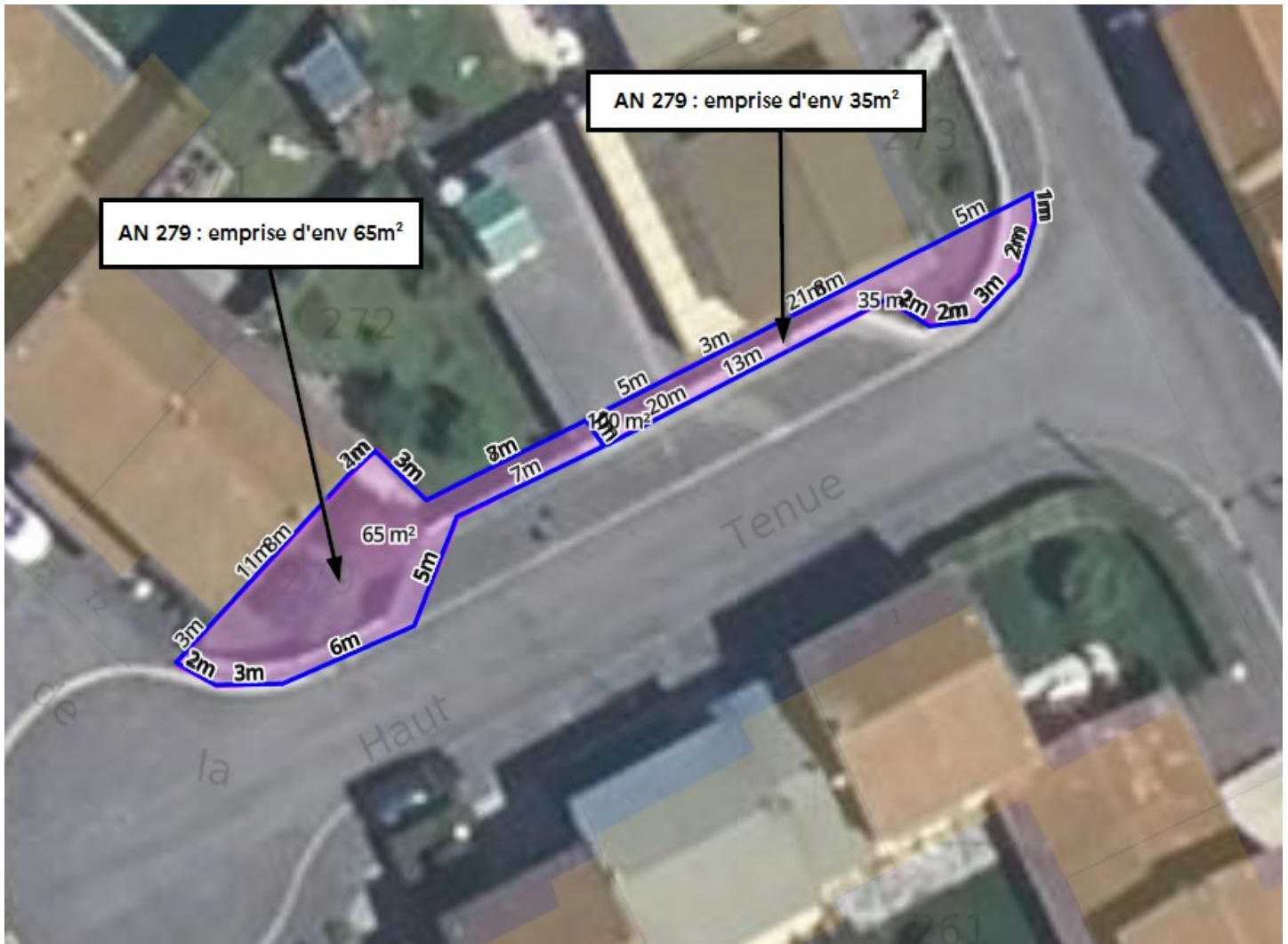
Ensemble de 3 emprises en nature d'espace vert et / ou en enrobés limitrophes d'immeubles occupés par des particuliers :

L'emprise AN 278p (77m<sup>2</sup>) est en nature d'espaces verts (jardin) un muret et un portillon y sont présents en façade à rue

L'emprise AN 279p1 (65m<sup>2</sup>) est essentiellement en nature d'espaces verts . Une clôture rigide avec soubassement en béton et un portillon ont été aménagés par le propriétaire de la parcelle limitrophe . Au-delà de ces aménagements, une petite partie en enrobé (trottoir) compose également cette emprise

L'emprise AN 279p2 (35m<sup>2</sup>) est essentiellement en nature d'espaces verts . Un muret , un portillon et un portail y ont été également aménagés par le propriétaire de la propriété voisine. Au-delà de ces aménagements, une petite partie en enrobé (trottoir) compose également cette emprise

Vue aérienne des emprises AN 279p1 et AN 279p2 (65m<sup>2</sup> + 35m<sup>2</sup>) : SOURCE GÉOFONCIER



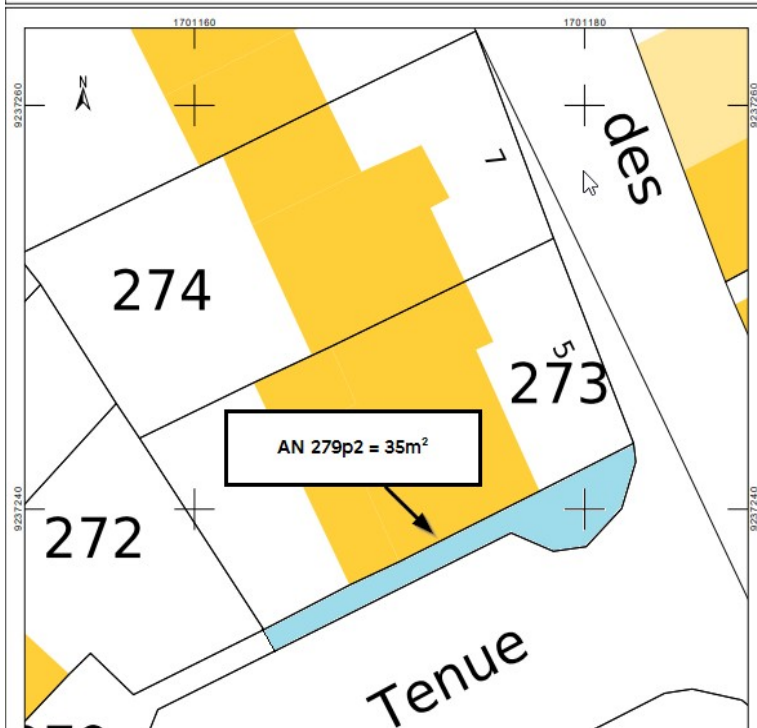
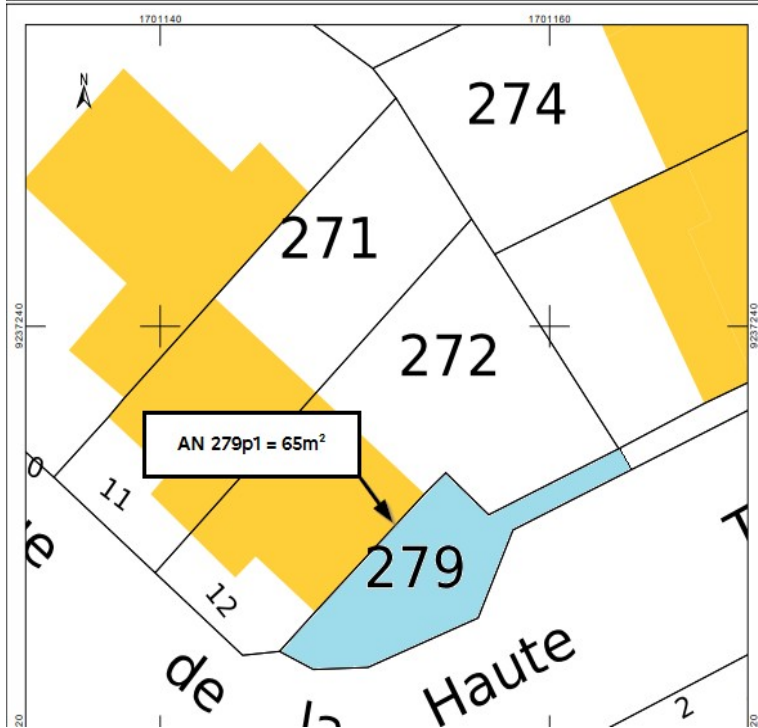
Vue aérienne de l'emprise AN 278p (77m<sup>2</sup>) : SOURCE GÉOFONCIER



## Extraits du plan cadastral afférents aux emprises

Département : PAS DE CALAIS  Commune : BREBIERES	DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES ----- EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL -----	Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant : Pôle de Topographie et de Gestion Cadastre ARRAS - SAINT POL 10 rue Diderot 62034 62034 ARRAS Cedex tél. 03.21.24.66.68 -fax ptgc.620.arras@dgfp.finances.gouv.fr
Section : AN Feuille : 000 AN 01	Cet extrait de plan vous est délivré par :  cadastre.gouv.fr	
Echelle d'origine : 1/1000 Echelle d'édition : 1/200	Echelle d'origine : 1/1000 Echelle d'édition : 1/200	
Date d'édition : 07/01/2022 (fuseau horaire de Paris)	Date d'édition : 07/01/2022 (fuseau horaire de Paris)	
Coordonnées en projection : RGF93CC50 ©2017 Ministère de l'Action et des Comptes publics	Coordonnées en projection : RGF93CC50 ©2017 Ministère de l'Action et des Comptes publics	

Département : PAS DE CALAIS  Commune : BREBIERES	DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES ----- EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL -----	Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant : Pôle de Topographie et de Gestion Cadastre ARRAS - SAINT POL 10 rue Diderot 62034 62034 ARRAS Cedex tél. 03.21.24.66.68 -fax ptgc.620.arras@dgfp.finances.gouv.fr
Section : AN Feuille : 000 AN 01	Cet extrait de plan vous est délivré par :  cadastre.gouv.fr	
Echelle d'origine : 1/1000 Echelle d'édition : 1/200	Echelle d'origine : 1/1000 Echelle d'édition : 1/200	
Date d'édition : 07/01/2022 (fuseau horaire de Paris)	Date d'édition : 07/01/2022 (fuseau horaire de Paris)	
Coordonnées en projection : RGF93CC50 ©2017 Ministère de l'Action et des Comptes publics	Coordonnées en projection : RGF93CC50 ©2017 Ministère de l'Action et des Comptes publics	



Département :  
PAS DE CALAIS  
  
Commune :  
BREBIERES  
  
Section : AN  
Feuille : 000 AN 01  
  
Echelle d'origine : 1/1000  
Echelle d'édition : 1/500  
  
Date d'édition : 07/01/2022  
(fuseau horaire de Paris)  
  
Coordonnées en projection : RGF93CC50  
©2017 Ministère de l'Action et des  
Comptes publics

DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES  
-----  
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL  
-----

Le plan visualisé sur cet extrait est géré  
par le centre des impôts foncier suivant :  
Pole de Topographie et de Gestion  
Cadastrale  
ARRAS - SAINT POL 10 rue Diderot  
62034  
62034 ARRAS Cedex  
tél. 03.21.24.68.68 -fax  
ptgc.620.arras@dgifp.finances.gouv.fr  
  
Cet extrait de plan vous est délivré par :  
  
cadastre.gouv.fr



**Prise de vues afférentes aux emprises AN 278p – 279p : source service consultant**

Emprise AN 278p au fond à gauche

Emprise AN 279p (1-3) : espaces verts délimités par un muret et autre clôture installés par les riverains



Emprise AN 279p (2-3) : espaces verts délimités par un muret et autre clôture installés par les riverains

Emprise AN 279p (3-3) : espaces verts délimités par un muret et autre clôture installés par les riverains





## 5 – SITUATION JURIDIQUE

**5.1. Propriété de l'immeuble :** Commune de Brebières

**5.2. Conditions d'occupation :** Emprise occupée par des riverains (cf.objet de cette saisine)

**5.3. Origine de propriété :**

Acte : Transfert d'office de voies ouvertes à la circulation publique dans le domaine public de la commune de Brebières

Délibération du Conseil Municipal en date du 15 mars 2022

Parcelles transférées : AN 278 (580m<sup>2</sup>) + AN 279 (100m<sup>2</sup>) + AN 280 (892m<sup>2</sup>)

Pour les besoins de la Contribution de Sécurité Immobilière, le transfert a été évalué à 240€ HT (+0,15€ HT / m<sup>2</sup>)

**5.4. Estimation antérieure :**

Avis DS 106 160 74 délivré le 02 12 2022 pour une valeur vénale de 1 646€ HT. La saisine avait été formalisée pour une vente directe (valeur vénale)

## 6 - URBANISME

**6.1.Règles actuelles :**

Zone UB : Il s'agit d'une zone urbaine mixte de forte densité affectée à l'habitat, aux commerces , aux services , aux activités non nuisantes et aux équipements publics. Elle correspond aux faubourgs de la commune et leurs extensions périphériques

**6.2.Date de référence et règles applicables**

Dernier PLU connu : approuvé le 13 Décembre 2019

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




Méthode par comparaison directe



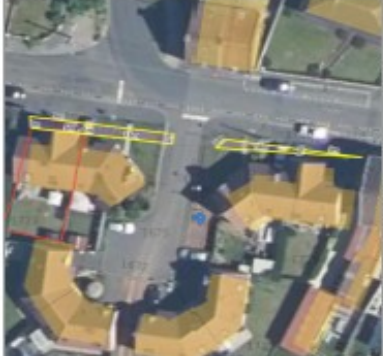
## 8 - MÉTHODE COMPARATIVE


**8.1. Étude de marché**

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

Recherche de termes relatifs aux terrains en nature de jardin et aux abords de la voirie

N° terme	Visuels	Acteurs (vendeur > acheteur) // Situation d'occupation // Description	Zonage	Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m²)	Prix total	Prix/m²
1		<b>Acteurs :</b> Commune > particulier <b>Situation :</b> Libre <b>Description :</b> Terrain à usage de jardin situé en FàR mais trop étroit pour être constructible // forme parallélogramme // env 9m de large sur une prof moy d'env 21m // situation en zone résidentielle	?	6204P01 2018P02544	ZB/2-3-4	BELLONNE	LE BOIS	13/04/2018	185	1 850,00 €	10,00 €
2		<b>Acteurs :</b> TEROS France > particulier <b>Situation :</b> Libre <b>Description :</b> Terrain de forme triangulaire ; 11m – 10m – 16m // situation en zone résidentielle , limitrophe de la voirie // « délaissé » revendu au profit d'un particulier pour améliorer son assiette foncière	A	6204P01 2021P01415	A/328	CORBEHEM	GROSSES BORNES COURCHEL ETT	04/02/2021	47	470,00 €	10,00 €
3		<b>Acteurs :</b> Particulier > particulier <b>Situation :</b> Libre <b>Description :</b> terrain situé aux abords de la voirie // forme rectangulaire allongée ; env 3m (Front à rue) - 29m // situation au sein d'une zone résidentielle , proche de la lisière urbaine	UC	6204P02 2020P06485	AK/213	EVIN- MALMAISO N	RUE JEAN JAURES	16/10/2020	86	1000	11,63 €

N° terme	Visuels	Acteurs (vendeur > acheteur) // Situation d'occupation // Description	Zonage	Ref. enregistrement	Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m²)	Prix total	Prix/m²
4		<b>Acteurs :</b> Particulier > particulier <b>Situation :</b> Libre  <b>Description :</b> Échange sans soulte de parcelles entre particuliers (cfterme n°5) // Forme triangulaire et en bordure de voirie ; env 26m (Front à rue) – 28m – 17m // situation en zone résidentielle	UB	6204P01 2017P03066	AD/686	VITRY EN ARTOIS	LA MALADRERIE	24/04/2017	211	2 000,00 €	9,48 €
5		<b>Acteurs :</b> Particulier > particulier <b>Situation :</b> Libre  <b>Description :</b> Échange sans soulte de parcelles entre particuliers (cfterme n°4) // forme irrégulière (trapézoïdale) ; env 19m – 9m – 12m -19m // situation en retrait en zone résidentielle	UB	6204P01 2017P03066	AD/689	VITRY EN ARTOIS	LA MALADRERIE	24/04/2017	207	2 000,00 €	9,66 €
6		<b>Acteurs :</b> SIGH > commune <b>Situation :</b> Libre  <b>Description :</b> Échange sans soulte de parcelles à usage d'espaces verts , de jardin et d'aire de stationnement (cfterme 7) // forme irrégulière // zone résidentielle , situation aux abords de la voirie	UC	6204P02 2020P05492	AN/1730- 1731-1732- 1733	DOURGES	RUE LEMAITRE	28/09/2020	44	650,00 €	14,77 €

N° terme	Visuels	Acteurs (vendeur > acheteur) // Situation d'occupation // Description	Zonage	Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m²)	Prix total	Prix/m²
7		<p>Acteurs : <u>SIGH</u> &gt; commune</p> <p>Situation : Libre</p> <p>Description : Échange sans soulte de parcelles à usage d'espaces verts , de jardin et d'aire de stationnement (cf terme 6) // forme irrégulière // zone résidentielle , situation aux abords de la voirie</p>	<u>UC</u>	6204P02 2020P05492	AN/1724- 1729	<u>DOURGES</u>	<u>RUE LEMAITRE</u>	28/09/2020	80	650,00 €	8,13 €
									<b>Valorisation moyenne au m²</b>	<b>10,52 €</b>	
									<b>Valorisation médiane au m²</b>	<b>10,00 €</b>	

Après intégration de nos critères de recherche, 7 termes éligibles ont fait l'objet d'une restitution dans PATRIM :

Moyenne des termes = 10,52€ HT /m<sup>2</sup>

Valeur médiane = 10€ HT /m<sup>2</sup>

Fourchette de prix : de 8,13€ HT (terme 7) à 14,77€ HT (terme 6)

**Pour rappel les caractéristiques de nos emprises en nature d'espaces verts sont les suivantes**

#### A/ AN 278p



>Emprise d'une superficie de 77m<sup>2</sup>

>Surface en nature d'espaces verts

>Présence d'aménagements réalisés par le propriétaire du terrain limitrophe (cf.description)

>Situation en zone résidentielle // zone UB

>Forme trapézoïdale

**Valorisation proposée** : au regard des termes collectés , il est proposé de **privilégier les termes n°1 et n°3** qui affiche un positionnement et une configuration similaires soit  $(10€ + 11,63€) / 2 = \underline{\underline{10,82€ HT /m^2}}$

## B/ AN 279p1 + AN 279p2



- >Ensemble de 2 emprises d'un seul tenant
- >Superficies respectives :  $35\text{m}^2 + 65\text{m}^2$  Emprise d'une superficie de  $77\text{m}^2$
- >Surfaces en nature d'espaces verts
- >Présence d'aménagements réalisés par les propriétaires des terrains limitrophes (cf.description)
- >Situation en zone résidentielle // zone UB
- >Forme asymétrique , étirée

**Valorisation proposée :** au regard des termes collectés , il est proposé de **privilégier le terme n°7** qui affiche un positionnement et une configuration similaires soit **8,13€ HT /m<sup>2</sup>**

### Valeur vénale des emprises :

**Emprise AN 278p** =  $10,82\text{€} \times 77\text{m}^2 = 833,14\text{€}$  arrondie à **833€ HT**

**Emprise AN 279p1** =  $8,13\text{€} \times 65\text{m}^2 = 528,45\text{€}$  arrondie à **528€ HT**

**Emprise AN 279p2** =  $8,13\text{€} \times 35\text{m}^2 = 284,55\text{€}$  arrondie à **285€ HT**

**Total emprises = 1 646€ HT**

## 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 **1 646€**. dont\*

\*Emprise AN 278p = 77m<sup>2</sup> = 833€ HT

\*Emprise AN 279p1 = 65m<sup>2</sup> = 528€ HT

\*Emprise AN 279p2 = 35m<sup>2</sup> = 285€ HT

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 **1 480€** (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 ou 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 vendre à un prix plus bas ou 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,

Sébastien LOYEZ  
Inspecteur des Finances Publiques



Envoyé en préfecture le 28/12/2023

Reçu en préfecture le 28/12/2023

Publié le



ID : 062-216201731-20231212-DCM2023338-DE

*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.*