



Direction Générale Des Finances Publiques

Le 06/03/2025

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

Le Directeur régional des Finances publiques

à

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Stéphanie Lecerf-Masson
Courriel : drfip59.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 06 09 69 31 47

COMMUNE DE SAINGHIN EN WEPPE
Place du Gal de Gaulle
59184 Sainghin en Weppes

Réf DS:22078536
Réf OSE : 2025-59524-05581

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

Nature du bien : Jardin

Adresse du bien : Place du Gal de Gaulle à Sainghin en Weppes

Valeur : 22 500€, assortie d'une marge d'appréciation de 10%, sous réserve d'arpentage

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

1 - CONSULTANT

Commune de Sainghin en Weppes

affaire suivie par : Mme Margot Dermaux

2 - DATES

de consultation :	23/01/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	27/02/2025

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<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

Cession d'une partie de la parcelle AC 216 pour un projet d'extension de l'EHPAD, ses jardins et sa cour logistique.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

La commune de Sainghin en Weppes est située à 15 kilomètres au sud-ouest de Lille, non loin de Lens et Béthune et du bassin minier du Nord-Pas-de-Calais et est bordée au nord par la nationale 41 et au sud par le canal de la Deûle.

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 :

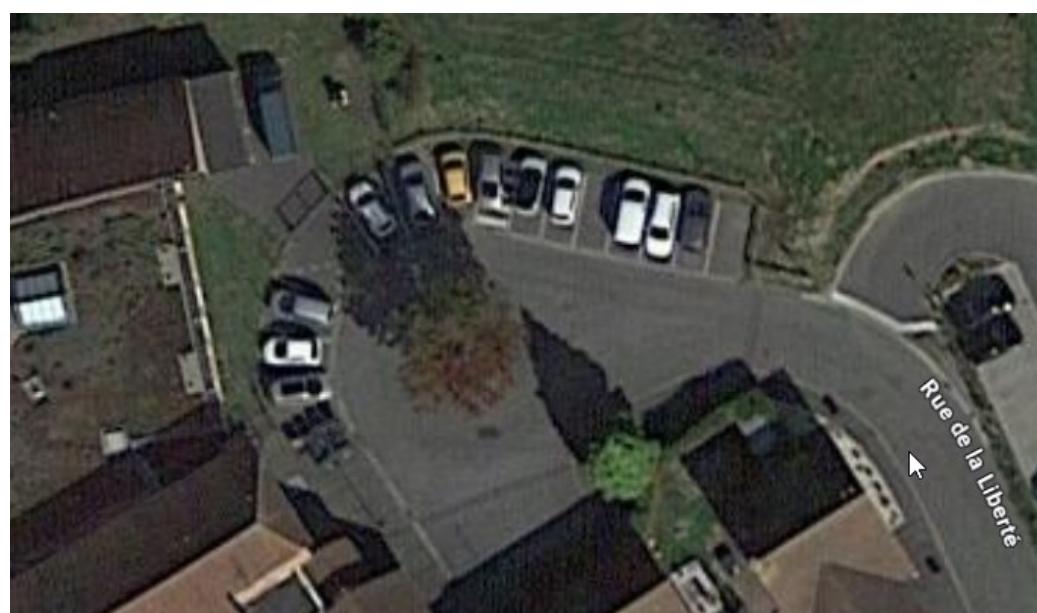
Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Sainghin en Weppes	AC 216p	Place du Gal de Gaulle	1123 m ² / 1268 m ²	Sols
TOTAL			1 123 m ²	

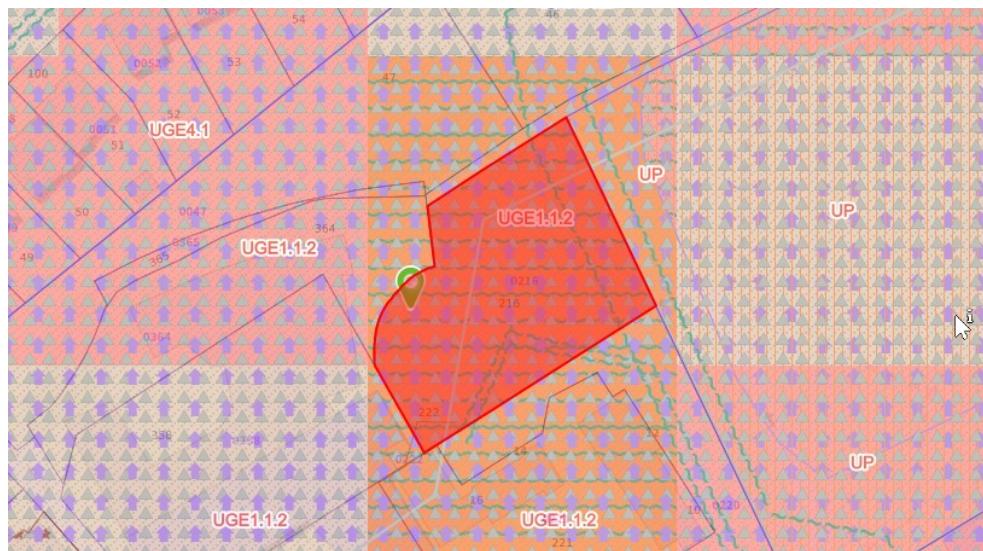
4.4. Descriptif

Vue Geofoncier



Vue Google maps





Plan fourni par le consultant



4.5. Surfaces du bâti

Pas de bâti sur les parcelles

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1 Propriété de l'immeuble

Commune de Sainghin-en-Warnes

5.2 Conditions d'occupation

Libre

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles

Classement au PLU III en zone UGE 1-1-2, centralités, ville gardienne de l'eau.

6.2.Date de référence et règles applicables

PLU III approuvé par conseil communautaire du 28/06/2024, devenu opposable à partir du 18/10/2024.

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

Compte tenu de la nature du bien, la méthode par comparaison est privilégiée.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché – Sources internes à la DGFIP et critères de recherche

Termes de comparaison

Recherche sur la commune et les communes voisines dans un rayon de 5 000 mètres des ventes de jardins de 2023 à 2024

<i>Biens non bâtis – valeur vénale</i>								
N	date mutation	commune adresse	cadastral	surface terrain / SdP	urbanisme	prix	Prix/m ²	Observations
1	18/04/24 2024P12208	Annoeullin- rue Claude Debussy	AC 189	129	UGE 4-1	6 450	50	
2	06/06/24 2024P18307	Hantay- 2 rue Jean Jaurès	A 1583	123	UGE 1-1	6 765	55	
3	25/01/24 2024P03221	Sainghin en Weppes- rle de la plate voie	AD 283	192	UGE 7-1	3 840	20	
4	06/05/24 2024P14047	Wavrin- rue du maréchal Joffre	AD 26	224	UGE 4-1	15 000	66,96	
5	09/11/23 2023P34743	Annoeullin- imp Delecourt 73 rue Boistelle	AM 49	494	UGE 6-1	9 500	19,23	
						moyenne	42,24	
						médiane	50	

Il est observé selon les superficies, la situation des parcelles, des prix de 19 à 67 € / m².

Prix moyen calculé à 42,24€/m² et médian à 50 €/m²

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

Afin de tenir compte de la superficie du terrain, de la situation semi-enclavée de la parcelle, de l'absence d'accès aux réseaux et sous réserve d'arpentage

la valeur retenue est de 20€/m².

Soit 1 123m² X 30 = 22 460 €

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 22 500€ (arrondie) sous réserve d'arpentage.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de – 10 % portant la valeur minimale de cession sans justification particulière à 20 000€ (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
Des Hauts de France et du département du Nord
et par délégation, l'inspectrice des finances publiques



Stéphanie Lecerf-Masson