

Le 26/01/2021

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES  
Direction Départementale des Finances publiques  
Pôle État, Stratégie et Ressources  
Pôle d'évaluation domaniale – Immeuble Foch  
5, rue du Docteur Brassart  
62034 ARRAS Cedex

**POUR NOUS JOINDRE :**

Évaluateur : Sébastien PIECHOWIAK  
Téléphone : 03.21.64.47.01  
Courriel : [sebastien.piechowiak@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:sebastien.piechowiak@dgfip.finances.gouv.fr)  
Réf. LIDO : 2020-318V0154

Le 13/02/2020  
Le Directeur Départemental des Finances Publiques  
du Pas-de-calais

À

Monsieur le Maire  
Mairie d'ETAPLES  
Place du Général de Gaulle  
62 630 ETAPLES

## AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE

Désignation du bien : **Ancien presbytère**  
Adresse du bien : 5 rue de Montreuil 62 630 Etaples sur mer  
VALEUR VÉNALE : 180 000 € HT

**1 – Service consultant :** Mairie d'Etaples

Affaire suivie par : M Pascal HAGNERE

**2 – Date de consultation** : 20/01/2020  
Date de réception : 29/01/2020  
Visite sur place : Actualisation  
Date de constitution « en l'état » : 29/01/2020

### 3 – Opération soumise à l'avis du Domaine – description du projet envisagé

La mairie d'Etaples sollicite l'actualisation de la valeur vénale de l'ancien presbytère située 5 rue de Montreuil et Grand place 62 630 ETAPLES. Pas d'offre d'acquisition depuis la précédente évaluation en 2016.

### 4 – Description du bien

Maison à étage à rénover, en pierres, située en front à rue en plein centre-ville. Côté rue la couverture est en tuiles et côté cour elle est en bac acier.

Le jardin en forme de L offre un deuxième accès sur la rue de Montreuil.

## 5 – Situation Juridique

Désignation et qualité des propriétaires : Mairie d'ETAPLES

Parcelle AB 113 : 623 m<sup>2</sup>

Parcelle AB 114 : 282 m<sup>2</sup>

SU: 215 m<sup>2</sup>

Libre d'occupation

## 6 – Urbanisme et réseaux

Figurant PLU Zone : UAa

Le secteur UA correspond à l'urbanisation traditionnelle agglomérée le long des différentes voies formant le bourg historique et institutionnel. Elle concerne également de l'urbanisation traditionnelle - extensions du centre ancien - en cours de mutation.

## 7 – Détermination de la valeur vénale

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison. Au vu de l'actualisation, la valeur vénale de cet ensemble immobilier est fixée à la somme de **180 000 € HT**. Une marge de négociation de 10 % permettant d'admettre des conditions financières s'écartant de la valeur vénale retenue est accordée.

## 8 – Durée de validité

Cet avis a une durée de validité de 18 mois.

## 9 – Observations particulières

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation 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.

L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur vénale actuelle. Une nouvelle consultation du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus, ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer. Elle n'est, au surplus, valable que pour une acquisition réalisable uniquement dans les conditions du droit privé. Une nouvelle consultation serait indispensable si la procédure d'expropriation était effectivement engagée par l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.

Pour le Directeur départemental des Finances publiques et par délégation,



Sébastien PIECHOWIAK  
Inspecteur des Finances Publiques



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction départementale des Finances publiques  
du Pas-de-Calais  
Pôle d'Évaluation Domaniale  
5, rue du Docteur Brassart  
BP 30015  
62034 ARRAS Cedex  
Téléphone : 03 21 23 68 00  
Courriel : ddfip62.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Arras, le 08 DEC. 2020

Monsieur le Directeur Départemental des  
Finances Publiques du Pas-de-Calais

à

Monsieur le Maire  
MAIRIE D'ETAPLES  
1 place du Général de Gaulle  
62 630 ETAPLES SUR MER

**POUR NOUS JOINDRE :**

Évaluateur : Sébastien PIECHOWIAK  
Téléphone : 03.21.64.47.01  
Courriel : sebastien.piechowiak@dgfip.finances.gouv.fr  
Réf. **LIDO : 2020-108V1227**

**AVIS des domaines sur la VALEUR VÉNALE**

Désignation du bien : Ensemble immobilier à usage scolaire et de restauration  
Adresse du bien : Rue Gand Pierre 62 630 ETAPLES

VALEUR VÉNALE : 1 205 000 €

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

**1 – Service consultant :** Mairie d'Étaples

Affaire suivie par : M Pascal HAGNERE

**2 – Date de consultation**

Date de réception	:01/10/2020
Visite sur place	:07/10/2020
Date de constitution du dossier en l'état	:18/11/2020
	:05/11/2020

**3 – Opération soumise à l'avis du Domaine – description du projet envisagé**

La commune d'Étaples souhaite céder à un promoteur un ensemble immobilier à usage scolaire et de restauration, situé rue Gand Pierre 62 630 ETAPLES.

**4 – Description du bien**

Situé à proximité du centre-ville d'Étaples, le groupe scolaire Jules FERRY est composé :

– d'un immeuble R+1 situé à l'angle des rues Grand-Pierre et de Montreuil. Cet immeuble accueille les services de l'inspection académique ainsi qu'un organisme de formation, le GRETA.

L'immeuble est en briques rouges et toiture en tuiles de terre cuite rouge. Il s'agit d'un immeuble ancien mais bien entretenu. Les menuiseries sont en PVC double vitrage. Le sol est carrelé et les murs sont recouverts de fibre de verre. Chauffage au gaz collectif, éclairage néon.

– d'un préau fermé au 2/3 en façade de la rue Lefèvre qui accueille des WC et du stockage. Toiture tôles fibrociment amiantée.

– d'un bâtiment R+1 façade enduit blanc et toiture monopente qui abrite une école de musique et de peinture. Les menuiseries sont en PVC avec présence de volets roulants. Murs en béton peints et plafonds enduits. Grande hauteur sous plafond. Radiateurs en fonte. État correct

– de l'ancien logement de fonction du directeur.

Il s'agit d'une maison individuelle avec un garage qui abrite aujourd'hui les bureaux de la police municipale. L'état d'entretien est très moyen. Murs en briques et toiture à la mansart en tuiles de terre cuite. Gouttières zinc, menuiseries bois simple vitrage. Sol carrelé au Rdc et plancher bois à l'étage. Convecteurs électriques  
Composition : accueil, coin cuisine, 5 bureaux dont 1 pour le centre les flots, douches, vestiaires.

– d'un centre de restauration et d'hébergement « les flots ». Immeuble R+2, équipé de douches et sanitaires collectifs, pouvant accueillir 58 personnes.

RDC : cuisine professionnelle équipée, salle de restauration, dortoirs.

Étage : dortoirs.

## 5 – Situation Juridique

Parcelle section cadastrale	N° de parcelle	Surface en m <sup>2</sup>	Propriétaire
AC	20	4 142 m <sup>2</sup>	Commune de ETAPLES SUR MER
AC	187	792 m <sup>2</sup>	Commune de ETAPLES SUR MER
AC	188	185 m <sup>2</sup>	Commune de ETAPLES SUR MER
		5 119 m <sup>2</sup>	

SU :

- École J FERRY+GRETA+ Inspection académique : 1 812 m<sup>2</sup>

- Centre Hébergement les Flots et bureaux : 1 103 m<sup>2</sup>

- Police municipale : 120 m<sup>2</sup>

- Hébergement les Flots Préau brique : 128 m<sup>2</sup>

- Restauration : 363m<sup>2</sup>

- Préau rue Lefèvre : 82 m<sup>2</sup> +160 m<sup>2</sup> ouvert

Libre d'occupation pour l'évaluation

## 6 – Urbanisme et réseaux

Figurant PLU : UA du PLU

VRD : Oui

## 7 – Détermination de la valeur vénale

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison. L'ensemble immobilier peut être évaluée à la somme de 1 205 000 € HT.

Une marge de négociation de 15 % permettant d'admettre des conditions financières s'écartant de la valeur vénale retenue est accordée.

## 8 - Durée de validité

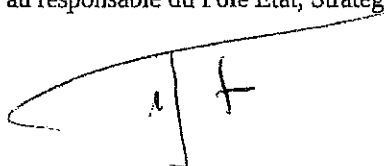
Cet avis a une durée de validité de 18 mois.

## 9 - Observations particulières

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation 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. L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur vénale actuelle. Une nouvelle consultation du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus, ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Elle n'est, au surplus, valable que pour une acquisition réalisable uniquement dans les conditions du droit privé. Une nouvelle consultation serait indispensable si la procédure d'expropriation était effectivement engagée par l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.

Pour le Directeur départemental des Finances publiques et par délégation,  
La Directrice adjointe au responsable du Pôle État, Stratégie et Ressource



Isabelle JOUINOT  
Administratrice des Finances Publiques Adjointe