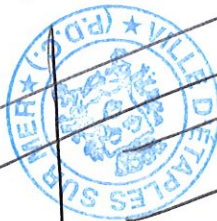


Le 09/02/2021



7300 - 1 - SD

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 04/02/2021

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 : 2021-318V0178**

AVIS DES DOMAINES SUR LA VALEUR VÉNALE

Désignation du bien : Parcelle de Terrain
Adresse du bien : Près le moulin 62 630 ETAPLES SUR MER
VALEUR VÉNALE : 430 000 €

** 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 HAGNERE

2 – Date de consultation	:27/01/2021
Date de réception	:28/01/2021
Visite sur place	:Non
Date de constitution du dossier « en l'état »	:28/01/2021

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

La mairie d'Étaples souhaite vendre une parcelle de terrain à bâtir de 6 820 m² située derrière le commerce LIDL. Une proposition d'achat de 490 000 € a été notifiée à la commune.

4 – Description du bien

Terrain en hauteur situé à côté du magasin LIDL ayant un accès à la voirie par une servitude appartenant au magasin LIDL (parcelle BB 301 et 299).
Une fois sur le terrain, il existe encore un dénivelé de 50 cm entre le début et la fin de la parcelle.

5 – Situation Juridique

Désignation et qualité des propriétaires : Mairie d'ÉTAPLES

Parcelle B 171 : 6 820 m²

Libre d'occupation

6 – Urbanisme et réseaux

Figurant PLU Zone : UC du PLU d'Étaples

Le secteur UC correspond à l'urbanisation "récente" de la commune au delà du chemin de fer. Cette zone est destinée à recevoir des constructions vouées principalement à l'habitation individuelle et collective, aux activités qui en sont le complément normal : restauration, services et commerces.

VRD : non

7 – Détermination de la méthode

Application de la méthode par comparaison : Dès lors qu'il s'agit de rechercher à quel prix pourrait se négocier un immeuble s'il était mis en vente, cette méthode est sans conteste la mieux appropriée, puisqu'elle s'appuie sur les données réelles du marché immobilier.

7 – Détermination de la valeur vénale

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison. Compte tenu des nouveaux éléments communiqués en matière d'urbanisme applicable, l'estimation de cette emprise foncière a été revue à la hausse. Celle-ci est fixée peut être fixée à 430 000 €.

Dès lors le prix négocié entre les parties n'appelle pas d'observations de la part du service des domaines. Une marge d'appréciation de 15 % permettant d'admettre des conditions financières s'écartant de la valeur vénale retenue est accordée.

8 – Durée de validité

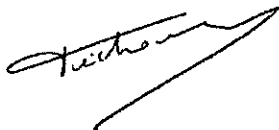
Cet avis a une durée de validité de 18 mois.

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,



Sébastien PIECHOWIAK
Inspecteur des Finances Publiques