

Direction Générale Des Finances Publiques  
Direction départementale des Finances Publiques du Pas-de-Calais  
Pôle d'évaluation domaniale  
5 rue du Docteur Brassart  
62034 Arras cedex  
téléphone : 03 21 23 68 00  
mél. : [ddfip62.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:ddfip62.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr)

Le 10/02/2023

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

à

**POUR NOUS JOINDRE**

Affaire suivie par : Sébastien PIECHOWIAK  
Courriel : [sebastien.piechowiak@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:sebastien.piechowiak@dgfip.finances.gouv.fr)  
Téléphone : 03 21 64 47 01  
Réf DS: 10952677  
Réf OSE 2022-62318-95276

Monsieur le Maire  
Mairie de Étaples  
Place du Général de Gaulle  
62 630 ÉTAPLES

## 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 :* Emprise foncière à usage de parking de 140 m<sup>2</sup>

*Adresse du bien :* 1 Boulevard BILLIET 62 630 ÉTAPLES

*Valeur :* 4 200 € , hors taxes et hors frais assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

Il est rappelé aux consultants que cet avis de valeur ne leur interdit pas de réaliser une cession à un prix plus élevé ou une acquisition(ou une prise à bail) à un prix plus bas.

Par ailleurs, les collectivités territoriales et leurs établissements peuvent, à condition de pouvoir le justifier, s'écarter de la valeur de ce présent avis pour céder à un prix inférieur ou acheter(ou prendre à bail) à un prix supérieur.

## 1 - SERVICE CONSULTANT

Service consultant : Commune de ETAPLES

affaire suivie par : M Alexandre AGNES

## 2 - DATE

de consultation : 23/12/2022

de délai négocié : sans objet

de visite: 02/02/2023

de dossier en état : 31/01/2023

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

### 3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input checked="" 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

L'opération d'acquisition de cet espace se fait dans le cadre du réaménagement du centre-ville. La commune souhaite devenir propriétaire d'une emprise foncière à usage de parking dont elle souhaite conserver l'affectation. Une prise de contact verbal avec le propriétaire qui est vendeur fait état d'un prix de 30 €/m<sup>2</sup>.

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

#### 4 - DESCRIPTION DU BIEN

##### 4.1. Situation générale

Bande de terrain en façade constituant le parking de plusieurs commerces, située à l'entrée d'Étapes

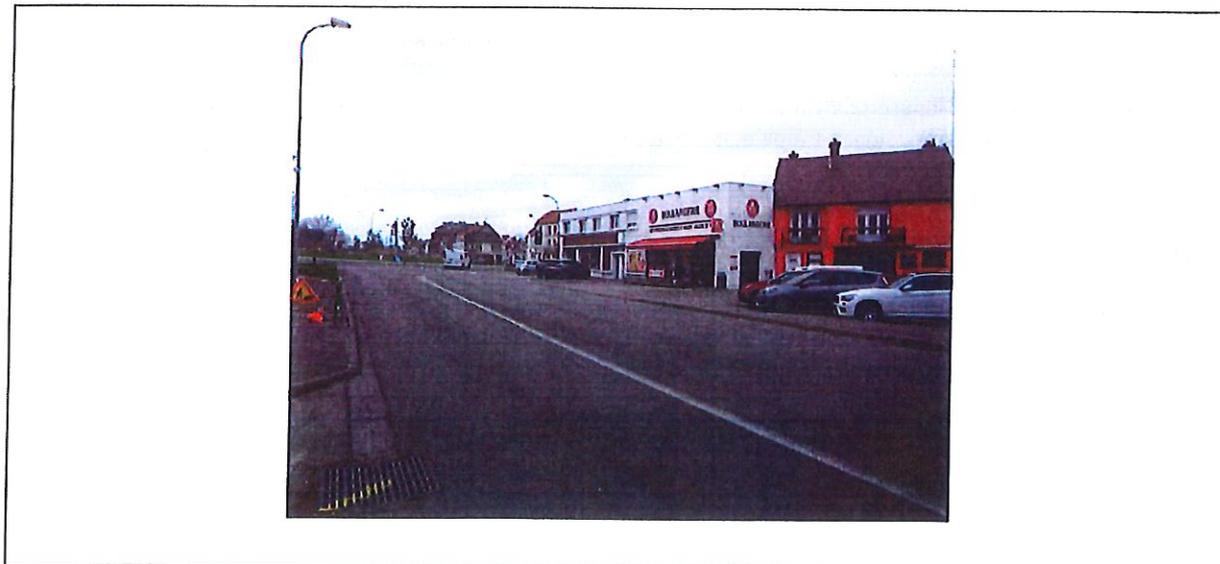


##### 4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

Commune	Parcelle	Adresse/Lieu-dit	Superficie	Nature réelle
Étapes	AB 1038 partie	Boulevard BILLIET	140 m <sup>2</sup>	Parking

##### 4.3. Descriptif

Emprise foncière à usage de parking.



#### 4.4. Surfaces du bâti

Néant

## 5 - SITUATION JURIDIQUE

### 5.1. Propriété de l'immeuble

SCI ETP 2018

### 5.2. Conditions d'occupation

Acquisition ou Cession libre d'occupation.

## 6 - URBANISME

### 6.1. Règles actuelles

Zone UAa.

Il s'agit d'une zone urbaine mixte de très forte densité affectée à l'habitat, aux commerces, aux services, aux activités et aux équipements publics. Elle correspond au centre aggloméré principal de la commune.

Le secteur UAa correspond à l'hyper centre de très forte densité commerciale et des services caractérisé par un parcellaire très exigü et présentant un caractère patrimonial à protéger.

Le secteur Uab correspond au centre urbain de forte densité.

VRD : Oui

### 6.2. Date de référence et règles applicables

Sans objet

## 7 - METHODE D'EVALUATION

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.

Elle consiste, en effet, à apprécier la valeur vénale du bien à l'aide de termes de comparaison constitués par les ventes portant sur des immeubles identiques ou tout au moins similaires.

C'est la méthode la plus couramment employée par l'administration et par les experts privés et les juridictions qui ont à connaître des problèmes touchant à la valeur des immeubles.

Sa mise en œuvre suppose une étude de marché destinée à recenser les ventes les plus significatives que l'on a coutume d'appeler « termes de comparaison » et qui doivent permettre de procéder à l'évaluation proprement dite du bien dont la valeur est recherchée.

## 8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR : METHODE COMPARATIVE

### 8.1. Études de marché

#### 8.1.1. Sources et critères de recherche – Termes de référence

La recherche de termes de comparaison a été limitée à la seule commune d'Etaples

Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Urbanisme	Surface terrain (m <sup>2</sup> )	Prix total	Prix/m <sup>2</sup>	observations
318//AK/428//	ETAPLES	LE BEL AIR	08/02/2022	zone UA PLU	57	1 140	20	jardin avec façade rue
318//AH/519//	ETAPLES	LES CRONQUELETS NORD	15/04/2022	zone UA du PLU	80	2 400	30	parking
318//AN/370//	ETAPLES	LA PIECE A LIARDS	30/04/2021	Zone UC du PLU	331	6 620	20	jardin avec façade rue
318//AN/508//	ETAPLES	LA PIECE A LIARDS	21/12/2021	Zone UC du PLU	27	865	32,04	jardin sans façade
						Moyenne	25,51	
						Médiane	25	

### 8.1.2. Autres sources

### 8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues

De l'analyse des termes de comparaison, on peut observer que les transactions sont peu nombreuses pour des emprises foncières de cette nature. La moyenne et la médiane sont de 25 €/m<sup>2</sup>

Il est proposé de retenir le prix de 30 €/m<sup>2</sup> (transaction n°2) applicable dans une transaction similaire en 2022

Soit l'estimation de 4 200 € pour 140 m<sup>2</sup>

## 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 **4 200 €**. Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 %.

Les collectivités locales et leurs établissements publics peuvent vendre à un prix plus élevé / acquérir à un prix plus bas. Ils ont toutefois la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision motivée pour vendre à un prix plus bas / acquérir à un prix plus élevé.

La valeur vénale est exprimée hors taxe, hors droits et hors frais d'agence éventuellement applicables sauf si ces derniers sont à la charge du vendeur.

## 11 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 18 mois.

## 12 - 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.

### 13 - 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 PIECHOWIAK  
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.*

----- Forwarded message -----

De : **Jérémy Da Costa** <[jdcinvest80@gmail.com](mailto:jdcinvest80@gmail.com)>

Date: ven. 26 mai 2023 à 08:46

Subject: Re: Acquisition par la commune d'Étaples - AB 1038 partielle

To: Vincent Theeten <[vtheeten.etaples@gmail.com](mailto:vtheeten.etaples@gmail.com)>, <[chang.eric@hotmail.fr](mailto:chang.eric@hotmail.fr)>,

<[c.dacosta@entreprise-immo.fr](mailto:c.dacosta@entreprise-immo.fr)>, Me BOULONGNE Maxime

<[maxime.boulongne@notaires.fr](mailto:maxime.boulongne@notaires.fr)>

Cc: Isabelle DUFLOS <[isabelle.duflos@etaples-sur-mer.fr](mailto:isabelle.duflos@etaples-sur-mer.fr)>

Bonjour Monsieur Theeten

Je vous donne mon accord pour un prix de 4200 € Hors droits pour 140 m2 devant notre propriété.

Bien cordialement,

SCI ETP 2018

Jérémy DA COSTA

26 Rue de Paris 80000 AMIENS

P: 06 18 86 10 52



PLAN DE SITUATION – CONSEIL MUNICIPAL DU 12 JUIN 2023

INTEGRATION ET AMENAGEMENT DE LA PARCELLE partielle AB 1038

