



Direction Générale Des Finances Publiques

Le 23/08/2023.

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

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

Téléphone : 03 21 64 47 01

Réf DS: 12899104

Réf OSE 2023-62318-46171

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

<i>Nature du bien :</i>	Emprise foncière de 46 m ²
<i>Adresse du bien :</i>	89 rue du Pont des 3 Arches 62630 Étaples
<i>Valeur :</i>	2 300 €, 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 : 12/06/2023

de délai négocié : 31/08/2023

de visite:

de dossier en état :

3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input checked="" 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 checked="" 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

La commune d'Étaples souhaite céder une emprise foncière non bâtie d'environ 46 m². Il s'agit d'une régularisation d'une situation d'empiètement de la parcelle AH 520 par le propriétaire de la parcelle AH n° 291.

¹ Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Rond point rue pont des 3 arches

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieu-dit	Superficie	Nature réelle
Étaples	AH 520 partie	LES CRONQUELETS NORD	46 m ²	Parking

4.4. Descriptif

Emprise foncière à usage de stationnement entièrement clôturée et séparée du domaine public par un portail et des murets



5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Commune d'Étaples

5.2. Conditions d'occupation

Acquisition ou Cession libre d'occupation.

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

Zone UA

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 - MÉTHODE D'ÉVALUATION

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 : MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

Une recherche de terrains a été réalisée sur la commune d'Étaples.

Étude de marché réalisée à partir des applications « estimer un bien » et de la « Banque Nationale des Données Patrimoniales(BNDP) »

Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²	observations
318//AH/519//	ETAPLES	rue de la mer	25/05/2019	80	2 400	30	terrain parking avec servitude de passage
318//AK/402//	ETAPLES	CITE BEL AIR	09/06/2020	14	1 890	135	parcelle acquise par département en façade sur rue
318//AE/564//	ETAPLES	RTE DE BOULOGNE	04/09/2021	240	20 000	83,33	terrain enclavé pour entreprise
318//AI/1049//	ETAPLES	RUE DES CARRIERES	21/06/2021	26	260	10	jardin enclavé en hauteur
318//AI/1049//	ETAPLES	RUE DES CARRIERES	21/06/2021	26	260	10	jardin enclavé en hauteur
318//AH/518// 318//AH/510// 318//AH/512//	ETAPLES	LES CRONQUELETS NORD	16/05/2019	101	500	4,95	parcelle type voie gravillon
					Moyenne	45,5466667	
					Médiane	20	

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 ce type (terrain de – de 250 m²).

Cette acquisition constitue une plus-value indéniable pour le propriétaire de la parcelle AH n°291 qui dispose désormais de places de stationnement en façade alors que ce n'était pas le cas auparavant.

Rappelons également que l'opération a pour finalité de régulariser une situation d'occupation irrégulière du domaine communal.

Au vu du prix de vente pratiqué par la commune de 30 €/m² pour la parcelle attenante le 25/05/2019 avec constitution de servitude, il est proposé de retenir a minima un prix intermédiaire de 50 € (moyenne arrondie)

Soit 46 m² x 50 € = 2 300 €

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 **2 300 € (valeur arrondie)** Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de cession sans justification particulière à **2 050 €**.

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 Départemental des Finances Publiques 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.