

Le 17/12/2024

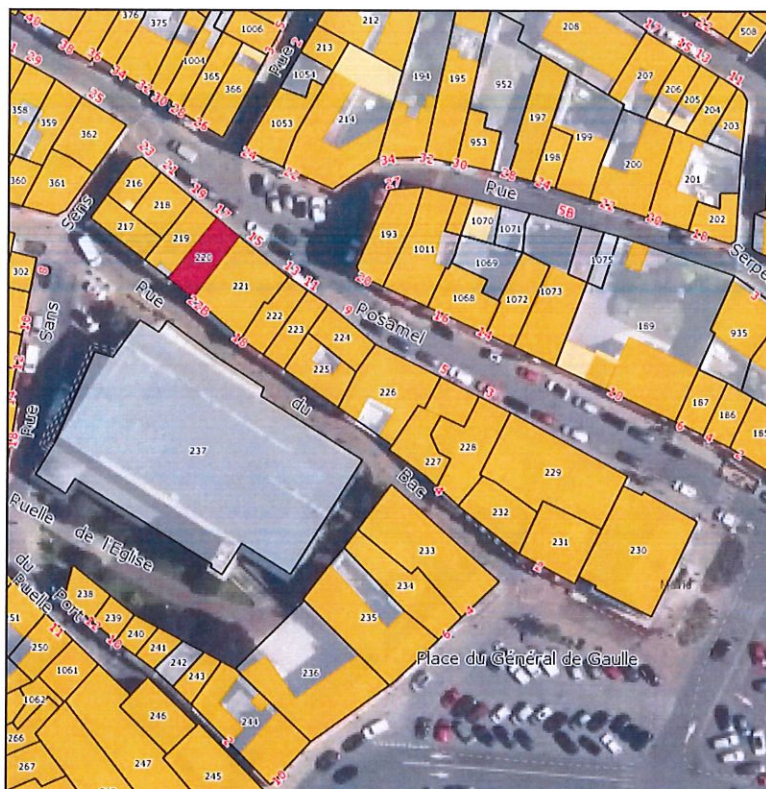
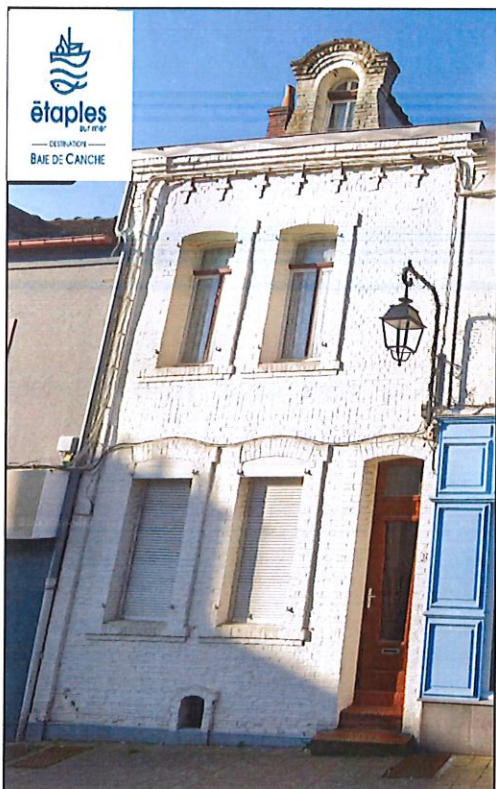


APPEL A CANDIDATURE
DANS LE CADRE DE LA VENTE A L'AMIABLE
DE L'IMMEUBLE, A USAGE D'HABITATION,
SITUE 17 RUE DE ROSAMEL

Conformément à la **délibération n°.....** du Conseil municipal du 16 décembre 2024, la Commune d'Étaples-sur-Mer a décidé de mettre en vente l'immeuble à usage d'habitation suivant :

1) Situation

Parcelle	Adresse	Superficie
AB 220	17 rue de Rosamel	68 m ²



2) Descriptif

Maison mitoyenne R+1+combles.
Façade en briques peintes de couleur crème et toiture de tuiles en terre cuite rouge. Fenêtres en bois simple vitrage avec présence de volets uniquement au RDC. Murs en papier peints et plafond revêtu de dalles polystyrène. Au RDC, sol carrelé. A l'étage, présence d'un plancher bois revêtu de linoléum.

Cour avec accès sur l'arrière (rue du Bac).
Pas de chauffage, ni salle de bain. WC dans la cour.

Composition du logement :

- RDC : 2 pièces, 1 véranda avec tôles fibrociment amiantées, cour et WC extérieurs
- Etage : 1 chambre avec un lavabo, 2 chambres en enfilade et grenier

1) Urbanisme

Immeuble situé en Zone UAa du Plan local d'urbanisme :

« 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. Cette zone regroupe par ailleurs des constructions pour la majorité anciennes, qui forment un patrimoine intéressant. 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... Le secteur UAa reprend le périmètre du « Site Patrimonial Remarquable » dans le centre ancien... »



2) Processus de vente retenu

Vente de gré à gré dite amiable

3) Prix de vente

Le prix plancher est de euros.

Toute offre inférieure à ce prix plancher sera considérée comme nulle et non avenue.

Le candidat ainsi évincé ne pourra se prévaloir d'aucun préjudice à l'encontre de la Ville.

4) Candidatures

Le présent appel à candidature est ouvert à toutes personnes physiques, sociétés ou autres personnes morales.

L'acte de candidature précisera :

- L'identité du candidat ;
- Les coordonnées ;
- Toutes informations légales (statuts, extrait KBIS, etc.).

L'acte de candidature comprendra également une note synthétique décrivant les raisons motivant le projet d'acquisition de l'immeuble.

1) Visites de l'immeuble mis à la vente

Les visites sont organisées exclusivement sur rendez-vous.

Les candidats souhaitant visiter l'immeuble devront en formuler la demande auprès de **l'adresse courriel : ou par téléphone :**

2) Dispositions relatives au présent appel à candidature

La présente consultation ne constitue ni une offre, ni un document contractuel ; et, à ce titre, ne saurait engager la Commune, dès lors que la Commune estimerait que les offres reçues ne sont pas satisfaisantes, ainsi irrecevables, sans devoir motiver sa décision.

3) Calendrier

- **Date de publicité :**
- **Date limite de dépôt des candidatures :**
- **Date prévisionnelle de la décision d'attribution :**

1) Remise des offres

La lettre de candidature contenant l'offre d'achat devra être rédigée en français et signée par la personne légalement habilitée à engager, juridiquement et financièrement, le candidat.

Tous documents justificatifs seront joints à l'offre.

L'acte de candidature sera transmis sous plis cacheté, à l'intention de :

Monsieur le Maire

Hôtel de ville

1 place du Général de Gaulle

62630 ETAPLES

Précision étant portée sur l'enveloppe par la mention :

**« Acte de candidature pour l'acquisition de l'immeuble
d'habitation, situé 17 rue de Rosamel »**

2) Choix du candidat

La Commune déterminera son choix librement, en connaissance des offres reçues.

Une attention toute particulière sera portée sur la qualité du projet et des engagements avancés au titre de la valorisation de cet immeuble d'habitation de centre-ville.

La vente sera ainsi consentie à un acquéreur proposant la meilleure offre, tant financière que qualitative.

La Commune se réserve le droit d'interrompre le processus de vente à tout moment, sans donner suite aux offres reçues ; sans que les candidats puissent se prévaloir d'une quelconque indemnisation.

3) Frais divers

Le candidat retenu acquittera tous frais, droits d'enregistrement et autres, attachés à la formalisation de l'acte de vente, dressé par un notaire dans les conditions de droit commun.

Le candidat fera son affaire personnelle des émoluments du notaire et des honoraires de ses éventuels conseils.

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@dgfi.p.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Sébastien PIECHOWIAK
Courriel : sebastien.piechowiak@dgfi.p.finances.gouv.fr
Téléphone : 03 91 80 11 19
Réf DS: 20709926
Réf OSE 2024-62318-78758

Le 19/11/2024

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

à

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 : Immeuble à usage d'habitation

Adresse du bien : 17 rue Rosamel 62 630 Étaples

Valeur : 86 000 €, hors taxes et hors frais assortie d'une marge d'appréciation de 10 % *(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)*

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 : 25/10/2024

de délai prévisionnel :

de visite:

de dossier en état : 25/10/2024

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 un immeuble à usage d'habitation situé 17 rue de Rosamel à ETAPLES en raison de son inoccupation.

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

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Étaples est une ville portuaire du Pas-de-Calais, située sur la rive droite de la Canche.

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieu-dit	Superficie	Nature réelle
ÉTAPLES	AB 220	17 rue de Rosamel	68 m ²	Habitation

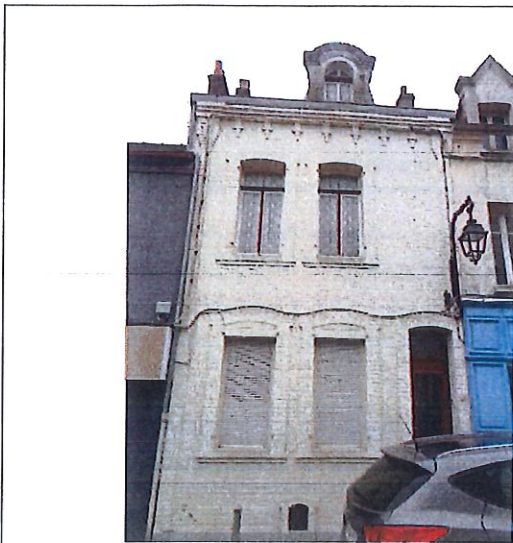


4.4. Descriptif

Maison mitoyenne R+1+ combles. Façade en briques peintes de couleur crème et toiture de tuiles terre cuite rouge. Fenêtres en bois simple vitrage avec présence de volets uniquement au RDC. Murs en papier peint et plafond revêtu de dalles polystyrène. Au RDC, le sol est carrelé. A l'étage on relève la présence d'un plancher bois revêtu de linoléum. Cour avec accès sur l'arrière. Pas de chauffage, pas de salle de bain et Wc dans la cour.

Composition logement :

- RDC : 2 pièces, 1 véranda avec tôles fibrociment amiantées, cour et WC extérieurs
- Étage : 1 chambre avec un lavabo, 2 chambres en enfilade et grenier



Façade



Pièce à l'entrée

4.5. Surfaces du bâti : 67 m²

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Commune d'Étaples

5.2. Conditions d'occupation

Cession libre d'occupation.

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

Zone UA du PLU d'Étaples

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. Cette zone regroupe par ailleurs des constructions pour la majorité anciennes, qui forment un patrimoine intéressant.

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.

Le secteur UAa reprend le périmètre de la zppaup dans le centre ancien

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

Étude de marché

Recherche d'immeubles à usage d'habitation dans un environnement restreint de 200 m.

Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain	Surface utile totale	Prix total	Prix/m ² (surf. utile)	Observations
318//AB/414//	ETAPLES	27 RUE DES CRONQUELETS	14/06/2023	55	60	100 000	1 666,67 €	maison mitoyenne enduit et toiture tuiles de terre cuite. Menuiseries bois simple vitrage
318//AB/206//	ETAPLES	15 RUE NOTRE DAME	18/04/2024	47	52	91 000	1 750,00 €	maison mitoyenne enduit et toiture tuiles de terre cuite. Menuiseries double vitrage
318//AB/420//	ETAPLES	52 RUE NOTRE DAME	21/06/2022	64	66	75 000	1 136,36 €	maison mitoyenne peinture façade décrépite. Menuiseries PVC
318//AI/566//	ETAPLES	69 RUE DE ROSAMEL	05/04/2024	53	85	115 500	1 358,82 €	maison mitoyenne type ancien commerce
318//AB/177//	ETAPLES	1 RUE NOTRE DAME	23/11/2021	54	60	135 000	2 250,00 €	Maison 1 mitoyenneté à l'angle de rues. Façade enduite . Menuiseries PVC
						Moyenne	1 632,37 €	
						Médiane	1 666,67 €	

8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues

Ont été recherchées des mutations d'immeubles à usage d'habitation dont la surface habitable est comprise entre 52 et 85 m² sur une période comprise entre le 23/11/2021 et le 05/04/2024.

Il ressort de ces critères, une sélection de 5 mutations.

L'étude de marché fait ressortir des prix allant de 1 136 € à 2 250 €/m² avec une valeur moyenne de 1 632 € et une valeur médiane de 1 666 €/m².

Parmi les termes de comparaison, le terme le plus pertinent semble être la transaction n°3 du 21/06/2022. En effet l'immeuble est de surface utile comparable et semble nécessiter des travaux d'amélioration.

Le terme de comparaison ne possède cependant pas d'accès sur l'arrière comme pour l'immeuble en expertise. Or cet accès constitue une plus-value indéniable : stationnement ou extension.

Afin d'en tenir compte il est proposé de reconduire la valeur de 86 000 € issue du précédent avis 2022-62318-04761 du 28/03/2022. Ce qui représente un prix de 1 283 €/m².

Estimation de **86 000 € HT**

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 **86 000 € HT**. Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de cession sans justification particulière à **77 400 € HT**.

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 ou acquérir à un prix plus bas 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 ou acquérir à un prix plus élevé.

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

