Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
062-216203182-20251006-DEL8-06102025-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 13/10/2025

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

étaples sur mer
DESTINATION BAIE DE CANCHE

Délibération n° 8	Conseil Municipal du Lundi 06 octobre 2025
Urbanisme Affaires juridiques	Domaine de compétence : 3.2 - Aliénations

Le Lundi Six Octobre deux mille vingt cinq à 18 h 30, le Conseil Municipal dûment convoqué s'est réuni en réunion publique, à la salle Pédagogique de Maréis, sous la présidence de Monsieur le Maire.

Date de convocation : 23/09/2025

Membres présents : 27

Membres ayant donné pouvoir : 2

Membre(s) excusé(s) : 0

Membre(s) non excusé(s): 4

Nombre de votants : 29

Affiché le 10/10/2025

Présents : Monsieur Franck TINDILLER, Madame Dominique DELSAUX, Monsieur Bernard GHESELLE, Madame Nathalie TILLIER, Monsieur Sébastien BAILLET, Madame Christelle BEAURAIN, Monsieur Charles LANQUETIN, Madame Maryse MAILLART, Monsieur Bernard WAUQUIER, **Adjoints,** Madame Lyliane DUFOUR, Monsieur Philippe RAMET, Madame Josiane BOUTOILLE , Monsieur Jean-Michel GOSSELIN, Madame Coralie PREUVOST , Madame Marie-Antoinette LISIK, Madame Aurore WACOGNE, Monsieur Frédéric CADET, Monsieur René BONVOISIN, Madame Andréa ÉLYSÉ, Madame Caroline ROSSIGNOL, Monsieur Gérard ANDRÉ, Monsieur Jean-Pierre BOUVILLE, Monsieur Grégory HURTREL, Monsieur Maxime GUERVILLE, Monsieur Jean-Pierre LAMOUR, Madame Anne-Marie GOLDSTEIN, Monsieur Jean-Paul HAGNERÉ. **Conseillers municipaux.**

Absents excusés ayant donné pouvoir : Madame Sophie DENEUX à Monsieur Jean-Pierre BOUVILLE, Monsieur Adrien BACLET à Monsieur Grégory HURTREL.

Absent (s) excusé (s) : 0

Absent (s) non excusé(s) : Madame Marine NEMPONT, Madame Justine GOSSELIN, Madame Laurence PLAISANT et Monsieur Xavier BRASSART.

Votants : 29

Secrétaire de séance : Madame Coralie PREUVOST

Objet : Cession à titre onéreux de l'unité foncière, sise 5 route d'Hilbert, constituée des parcelles enregistrées au cadastre en section AD les numéros 23, 24, 188 et 240

Rapporteur : Madame Maryse MAILLART, Adjointe.

Synthèse de la délibération :	Le Conseil municipal est invité à se prononcer sur les conditions de la cession à titre onéreux de l'unité foncière, sise 5 route d'Hilbert, constituée des parcelles enregistrées au cadastre en section AD les numéros 23, 24, 188 et 240.

VU le Code général des collectivités territoriales notamment l'article L.2241-1 relatif à la gestion des biens et aux opérations immobilières ;
VU le Code général de la propriété des personnes publiques ;
VU la délibération du conseil municipal n°2, en date du 15 septembre 2016, portant déclassement du domaine public communal des parcelles enregistrées au cadastre sous les numéros AD 22, 23 et 24 ;

VU les avis du service des Domaines, en date du 27 août 2025 et du 30 septembre 2025 portant estimation de la valeur vénale des parcelles enregistrées au cadastre en section AD sous les numéros 188 et 240, sise 5 route d'Hilbert, relevant du domaine privé communal, tels qu'annexés à la présente délibération ;
VU la délibération n°14 du Conseil municipal, en date du 17 mars 2025, portant choix du candidat retenu suite à l'appel à manifestation d'intérêt concurrent, en l'occurrence le groupe constitué des sociétés « EVER GO » et « SAS BECA COTE D'OPALE », au titre de la cession à titre onéreux de l'unité foncière constituée des parcelles enregistrées au cadastre en section AD sous les numéros 23, 24, 188 et 240, sise 5 route d'Hilbert ;
VU la délibération n°4 du Conseil municipal, en date du 30 juin 2025, portant accord de principe sur la cession à titre onéreux des parcelles enregistrées au cadastre en section AD sous les numéros 23 et 24 ;
VU la proposition écrite du groupe constitué des sociétés « EVER GO » et « SAS BECA COTE D'OPALE » d'acquisition de l'unité foncière constituée des parcelles enregistrées au cadastre en section AD sous les numéros 23, 24, 188 et 240, sise 5 route d'Hilbert portant l'offre d'achat à un montant de 542 000, 00 euros (cinq cent quarante-deux mille euros), telle qu'annexée à la présente délibération ;
VU les avis de la commission municipale n°4 « Equiper durablement la Ville d'Etaples-sur-Mer, en date du 22 septembre 2025 et de la commission municipale n°2 « Piloter un service de qualité », en date du 23 septembre 2025, entérinant le projet de cession à titre onéreux de l'unité foncière constituée des parcelles enregistrées au cadastre en section AD sous les numéros 23, 24, 188 et 240, sur acceptation de la proposition juridique, économique et financière du groupe constitué des sociétés « EVER GO », représentée par ses dirigeants, Madame Vanessa MERLOT et Monsieur Benoît LALOUX, et « SAS BECA COTE D'OPALE », représentée par son président, Monsieur Martin CAMPION, telle que présentée au Conseil municipal (et annexée à la présente délibération) portant l'offre d'achat de cette unité foncière à un montant de 542 000, 00 euros (cinq cent quarante-deux mille euros) ;

CONSIDERANT l'intérêt porté à la proposition juridique, économique et financière du groupe constitué des sociétés « EVER GO », représentée par ses dirigeants, Madame Vanessa MERLOT et Monsieur Benoît LALOUX, et « SAS BECA COTE D'OPALE », représentée par son président, Monsieur Martin CAMPION, confirmant le souhait de la Ville d'Etaples-sur-Mer de poursuivre la requalification des tissus urbains par de nouvelles constructions associant mixité de fonctions et qualité urbaine, et de proposer un projet afin de maintenir une entrée de ville vivante et attractive ;

Après en avoir délibéré, le Conseil municipal décide :

- **D'approuver** la cession à titre onéreux de l'unité foncière, sise 5 route d'Hilbert, constituée des parcelles enregistrées au cadastre en section AD les numéros 23, 24, 188 et 240, sur acceptation de la proposition juridique, économique et financière du groupe constitué des sociétés « EVER GO », représentée par ses dirigeants, Madame Vanessa MERLOT et Monsieur Benoît LALOUX, et « SAS BECA COTE D'OPALE », représentée par son président, Monsieur Martin CAMPION, telle que présentée au Conseil municipal (et annexée à la présente délibération) portant l'offre d'achat de cette unité foncière à un montant de 542 000, 00 euros (cinq cent quarante-deux mille euros) ;
- **De mettre à la charge des acquéreurs** tous frais, droits et émoluments attachés aux rédaction et publicité de l'acte authentique à intervenir ;
- **D'autoriser** Monsieur le Maire à signer tout acte à intervenir relatif à la vente, au profit du groupe constitué des sociétés « EVER GO », représentée par ses dirigeants, Madame Vanessa MERLOT et Monsieur Benoît LALOUX, et « SAS BECA COTE D'OPALE », représentée par son président, Monsieur Martin CAMPION, de l'unité foncière constituée des parcelles enregistrées au cadastre en section AD sous les numéros 23, 24, 188 et 240 ;

- **D'autoriser** le groupe constitué des sociétés « EVER GO » et « SAS BECA COTE D'OPALE » à déposer les demandes d'autorisation d'urbanisme nécessaires à la réalisation de son projet immobilier ;
- **D'autoriser** le groupe constitué des sociétés « EVER GO » et « SAS BECA COTE D'OPALE » à mener sur les sites en cause les études techniques nécessaires à la réalisation de son projet immobilier, à ses frais.

La délibération est adoptée par 19 voix pour, 1 contre (Madame Anne-Marie GOLDSTEIN) et 9 abstentions (Monsieur Sébastien BAILLET, Monsieur René BONVOISIN, Monsieur Jean-Michel GOSSELIN, Madame Nathalie TILLIER, Monsieur Bernard GHESELLE, Madame Christelle BEAURAIN, Madame Aurore WACOGNE, Madame Andréa ÉLYSÉ et Monsieur Philippe RAMET).

Vu pour être affiché le 10 octobre 2025 conformément aux prescriptions de l'Article L 2121-25 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Le Maire
Franck TINDILLER

Les présentes délibérations peuvent faire l'objet dans les deux mois suivant leur publication
d'un recours gracieux auprès de Monsieur le Maire
d'un recours contentieux auprès du Tribunal Administratif de Lille.

20/08/10/25

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
062-216203182-20251006-DEL8-06102025-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 10/10/2025

étaples sur mer
DESTINATION · BAIE DE CANCHE

Secrétariat Général <secretariatgeneral@etaples-sur-mer.fr>

Fwd: Ville d'Etaples - offre écrite d'achat actualisée de l'unité foncière constituée des parcelles AD n°23, 24, 188 et 240

Sébastien BAILLET MAGNIER <juridique@etaples-sur-mer.fr> 6 octobre 2025 à 08:17
À : Secrétariat Général <secretariatgeneral@etaples-sur-mer.fr>

---------- Message transféré ----------
De : **benoit laloux** <djbendu62@hotmail.com>
Date : lundi 6 octobre 2025
Objet : Ville d'Etaples - offre écrite d'achat actualisée de l'unité foncière constituée des parcelles AD n°23, 24, 188 et 240
À : Sébastien BAILLET MAGNIER <juridique@etaples-sur-mer.fr>, Franck <ftindiller.etaples@gmail.com>, Martin Campion <martin.campion@bkco.fr>
Cc : Thomas Boulard <thomas.boulard@etaples-sur-mer.fr>, Hélène FLIPO <helene.flipo@etaples-sur-mer.fr>, Vincent THEETEN <vincent.theeten@etaples-sur-mer.fr>

Bonjour à tous,

Monsieur le Maire,

Nous vous adressons ce courriel pour notifier notre intention d'acquérir par les sociétés "EVER GO (via une SCI) " et "SAS BECA COTE D'OPALE l'unité foncière constituée des parcelles AD n°23, 24, 188 et 240, pour un montant de 542 000,00 euros (= 490 000,00-proposition établie pour les parcelles AD 23 et 24 + 33 000 euros - parcelle AD 188 + 19 000 euros - parcelle AD 240).

Cordialement.
Laloux Benoît.
SCI Laloux / SAS Ever Go
0611390721

Envoyé à partir de Outlook pour iOS

De : Sébastien BAILLET MAGNIER <juridique@etaples-sur-mer.fr>
Envoyé : mardi, septembre 30, 2025 3:39 PM
À : djbendu62@hotmail.com <djbendu62@hotmail.com>
Cc : Franck <ftindiller.etaples@gmail.com>; Thomas Boulard <thomas.boulard@etaples-sur-mer.fr>; Hélène FLIPO <helene.flipo@etaples-sur-mer.fr>; Vincent THEETEN <vincent.theeten@etaples-sur-mer.fr>
Objet : Ville d'Etaples - offre écrite d'achat actualisée de l'unité foncière constituée des parcelles AD n°23, 24, 188 et 240

Bonjour Monsieur LALOUX,

Sur l'invitation de Monsieur le Maire (en copie),

Suite à votre entretien téléphonique de l'instant,

En référence de la délibération du Conseil municipal à intervenir ce 06 octobre portant autorisation de la vente, au profit des sociétés "EVER GO" et "SAS BECA COTE D'OPALE", des parcelles AD n°23, 24, 188 et 240;

Considérant l'estimation du service des Domaines sur la valeur vénale de la parcelle AD n°188 (dont copie jointe);

Dans l'attente de l'estimation de ces mêmes services sur la valeur vénale de la parcelle AD n°240 (d'une superficie de 1791 m² ainsi estimée à 19 000 euros), à vous communiquer ;

Nous vous serions reconnaissants de bien vouloir adresser à Monsieur le Maire votre **offre écrite d'achat actualisée** (par les sociétés "EVER GO" et "SAS BECA COTE D'OPALE) de cette unité foncière constituée des parcelles AD n°23, 24, 188 et 240, pour un montant de 542 000,00 euros (= 490 000,00-proposition établie pour les parcelles AD

23 et 24 + 33 000 euros - parcelle AD 188 + 19 000 euros - parcelle AD 240); cette offre écrite devant nécessairement être produite en annexe de la délibération du conseil municipal.

Demeurant à votre entière disposition pour tout complément d'information;
Respectueuses salutations

Sébastien
BAILLET-MAGNIER

étaples sur mer
DESTINATION BAIE DE CANCHE

Mairie d'Étaples-sur-mer

AFFAIRES JURIDIQUES

03.21.89.62.63
juridique@etaples-sur-mer.fr

www.etaples-sur-mer.fr

--

Sébastien
BAILLET-MAGNIER

étaples sur mer
DESTINATION BAIE DE CANCHE

Mairie d'Étaples-sur-mer

AFFAIRES JURIDIQUES

03.21.89.62.63
juridique@etaples-sur-mer.fr

www.etaples-sur-mer.fr

08/10/25

7300 - SD

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

FINANCES PUBLIQUES

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

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Sébastien PIECHOWIAK
Courriel : sebastien.piechowiak@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 03 91 80 11 19
Réf DS:26428254
Réf OSE 2025-62318-66635

Arras, le 30/09/2025

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

à

Mairie d'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

Nature du bien :	Terrain
Adresse du bien :	Lieu-dit « Le quartier du cimetière » 62 630 Étaples
Valeur :	18 805 €, 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.

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	AD n° 240	Le quartier cimetière	1 791 m²	Friche boisée
TOTAL			1 791 m²	

4.4. Descriptif

Parcelle boisée de type friche avec une déclivité située derrière le cimetière d'Etaples.

les dispositions en vigueur et notamment la Loi d'Orientation Agricole sont applicables en premier lieu et déterminent nombre de cas de cohabitation entre activités agricoles et habitation.

Le secteur UCr vise à requalifier les abords de la route de Boulogne et le secteur de la Gare.

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

Recherche de parcelles sur une zone géographique de 3 km²

Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m²)	Prix total	Prix/m²	observations
8//AE/564//	ETAPLES	RTE DE BOULOGNE	04/09/2021	240	20 000	83,33 €	terrain enclavé pour entreprise
8//AI/1049//	ETAPLES	RUE DES CARRIERES	21/06/2021	26	260	10,00 €	jardin enclavé en hauteu
318//AB/ 1124//	ETAPLES	BD BILLIET	10/07/2024	126	4 200	33,33 €	terrain à usage de stationnement. Façade si rue. Non constructible
8//AN/516//	ETAPLES	LA PIECE A LIARDS	28/06/2023	218	2 300	10,55 €	Terrain enclavé friche à rattacher à habitation
1//AB/152//	CUCQ	LE CHAMP CAPET	30/06/2023	217	4 000	18,43 €	bande de terrain boisé 1r de large
					Moyenne	31,13 €	
					Médiane	18,43 €	

8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues

Les transactions observées sont au nombre de 5 et concernent des cessions de parcelles situées en zone urbaine qui ne constituent pas des terrains à bâtir. La fourchette des prix observés varie de 10 € à 83 €/m².

La moyenne des prix est de 31 €/m² et la médiane est de 18 €/m²

Au cas particulier 4 transactions ont été trouvées sur la commune d'Etaples.

Au vu de la situation de la parcelle, de sa configuration (boisée avec dénivelé), une transaction semble ressortir particulièrement.

Il s'agit de la vente du 28/06/2023 qui concerne une parcelle boisée avec dénivelé destinée à être remblayée lors de la construction d'une maison.

7300 - SD

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

FINANCES PUBLIQUES

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

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Sébastien PIECHOWIAK
Courriel : sebastien.piechowiak@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 03 91 80 11 19
Réf DS:25550029
Réf OSE 2025-62318-55768

Arras, le 27/08/2025.

Le Directeur départemental des Finances Publiques
du Pas-de-Calais
à

Mairie d'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

Nature du bien :	Terrain
Adresse du bien :	Lieu-dit « Le quartier du cimetière » 62 630 Étaples
Valeur :	33 000 €, 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 d'Etaples

Affaire suivie par : M Alexandre AGNÈS

2 - DATE

de consultation : 28/07/2025

de délai prévisionnel :

de visite: 19/08/2025

de dossier en état : 19/08/2025

3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	☒
Acquisition :	amiable ☐ par voie de préemption ☐ par voie d'expropriation ☐
Prise à bail :	☐
Autre opération :	Incorporation domaine public

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	☒
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016[1] :	☐
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	☐

3.3. Projet et prix envisagé

La commune d'Etaples souhaite vendre une parcelle boisée enclavée cadastrée AD n°188 afin de créer un parking privé/public.

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.

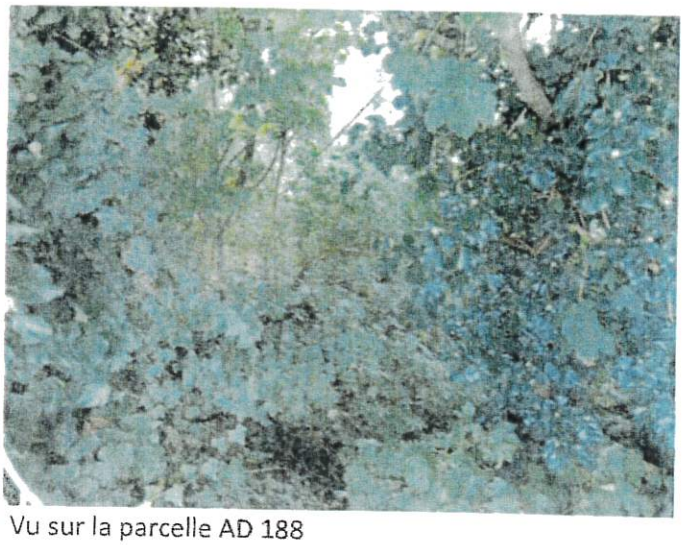
4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

Commune	Parcelle	Adresse/Lieu-dit	Superficie	Nature réelle
Étaples	AD n° 188	Le quartier cimetière	3 122 m²	Friche boisée
TOTAL			3 122 m²	

4.4. Descriptif

Parcelle boisée de type friche avec une déclivité qui sera accessible par la parcelle AD n°24. Cette parcelle longe la voie ferrée et se situe derrière le cimetière d'Etaples.

Parcelles AD 24 et AD 23



Vu sur la parcelle AD 188

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Commune d'Etaples

5.2. Conditions d'occupation

Libre d'occupation

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles

Zone UCr du PLU d'Etaples

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.

Le traitement des clôtures et du paysage est notamment susceptible de donner une cohérence d'ensemble et une qualification à la zone.

Les dispositions réglementaires visent à offrir des prescriptions architecturales qualitatives compatibles à la fois avec les enjeux d'insertion urbaine et paysagère et avec l'utilisation particulière de ces lieux. Bien évidemment, les dispositions en vigueur et notamment la Loi d'Orientation Agricole sont applicables en premier lieu et déterminent nombre de cas de cohabitation entre activités agricoles et habitation.

Le secteur UCr vise à requalifier les abords de la route de Boulogne et le secteur de la Gare.

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

Recherche de parcelles sur une zone géographique de 3 km²

Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m²)	Prix total	Prix/m²	observations
8//AE/564//	ETAPLES	RTE DE BOULOGNE	04/09/2021	240	20 000	83,33 €	terrain enclavé pour entreprise
8//AI/1049//	ETAPLES	RUE DES CARRIERES	21/06/2021	26	260	10,00 €	jardin enclavé en haut
318//AB/ 1124//	ETAPLES	BD BILLIET	10/07/2024	126	4 200	33,33 €	terrain à usage de stationnement. Façade rue. Non constructibl
8//AN/516//	ETAPLES	LA PIECE A LIARDS	28/06/2023	218	2 300	10,55 €	Terrain enclavé friche rattacher à habitatic
1//AB/152//	CUCQ	LE CHAMP CAPET	30/06/2023	217	4 000	18,43 €	bande de terrain boisé de large
					Moyenne	31,13 €	
					Médiane	18,43 €	

8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues

Les transactions observées sont au nombre de 5 et concernent des cessions de parcelles situées en zone urbaine qui ne constituent pas des terrains à bâtir. La fourchette des prix observés varie de 10 € à 83 €/m².

La moyenne des prix est de 31 €/m² et la médiane est de 18 €/m²

Au cas particulier 4 transactions ont été trouvées sur la commune d'Etaples.

Au vu de la situation de la parcelle, de sa configuration (boisée avec dénivelé), une transaction semble ressortir particulièrement.

Il s'agit de la vente du 28/06/2023 qui concerne une parcelle boisée avec dénivelé destinée à être remblayée lors de la construction d'une maison.

Le service propose donc de retenir la valeur de cette transaction de 10,50 €/m².

Il s'ensuit l'estimation suivante : 3 122 m² x 10,50 € = 32 781 € arrondi à 33 000 €

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 **33 000 € HT.** Elle est exprimée hors taxe et hors droits. Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de cession sans justification particulière à **29 700 €.**

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.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 18 mois.

11 - 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.

12 - 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.