



REPUBLIQUE FRANCAISE

LIBERTE - EGALITE - FRATERNITE

EXTRAIT DU REGISTRE DES
DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du
20 juin 2024

Date de convocation :
13 juin 2024

Objet :

**Acquisition du bâtiment situé 35 rue Arthur Lamendin
à ISBERGUES appartenant à la « SCI LAMENDIN »
représentée par Monsieur Christophe DETAMMAECKER**

**Votes pour : 25
Vote contre : 0
Abstention : 0**

L'an deux mille vingt-quatre, le vingt juin, à dix-huit heures, le conseil municipal de la ville d'ISBERGUES, légalement convoqué, s'est assemblé au lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de Monsieur David THELLIER, Maire.

Etaient présents : M. David THELLIER - M. Eric HEUGUE - Mme Laurie LECRINIER - M. Laurent DANIEL - Mme Nathalie LEGRAND - Mme Sandrine ALLOUCHERIE - M. Sébastien MILON - Mme Aude DERVILLERS - Mme Marie-France VERREMAN - Mme Marie-Paule CLAREBOUT - M. Benoît COUPET - Mme Véronique LUPART - M. Vincent GALLOIS - M. Michaël DELHAYE - Mme Stéphanie DELMARE - M. Maxime THERY - Mme Micheline DAUTRICHE - M. Pascal GANTOIS - M. Thierry DISSAUX - M. Michel BINCTEUX - Mme Séverine GODART - M. Didier RINGARD, formant la majorité des membres en exercice.

Membres excusés ayant donné procuration :

- Mme Hélène BARRAS a donné procuration à Mme Marie-France VERREMAN ;
- Mme Caroline BERROD a donné procuration à M. Sébastien MILON ;
- Mme Frédérique SAUVAGE a donné procuration à M. Thierry DISSAUX.

Membres absents : M. Steve CAMPAGNE - Mme Noémie MATTON - Mme Nathalie DELZONGLE - Mme Céline COTTREZ.

Madame Séverine GODART est nommée secrétaire de séance.

Monsieur le Maire informe l'assemblée que Monsieur Christophe DETAMMAECKER a proposé à la commune l'acquisition du bâtiment situé 35 rue Arthur Lamendin, cadastré section AK n° 795, appartenant à la « SCI LAMENDIN », dont il est le gérant.

Il indique que le bâtiment, d'une surface globale approximative de 900 m², est en bon état général et qu'il se compose de 2 niveaux :

- RDC : bureaux, mezzanine et hall d'accueil ;

- R-1 : salle de réunion, mezzanine et zone cave.

Il ajoute que cet ensemble immobilier bénéficie du chauffage par aérothermie.

Monsieur le Maire précise que Monsieur Christophe DETAMMAECKER a fait une proposition de vente du bâtiment au prix de 200 000 €, dans l'objectif de procéder à sa vente rapidement pour éviter toute détérioration.

Le 10 avril dernier, le pôle d'évaluations domaniales a fixé la valeur vénale du bâtiment à hauteur de 200 000 €, ce qui correspond au montant de l'offre de Monsieur Christophe DETAMMAECKER.

Monsieur le Maire propose donc au conseil municipal de se prononcer sur l'acquisition de ce bâtiment.

Après avoir ouï l'exposé de Monsieur le Maire et après délibération, le conseil municipal :

- Décide l'acquisition par la commune du bâtiment situé 35 rue Lamendin à ISBERGUES, cadastrée section AK n° 795, appartenant à la « SCI LAMENDIN », représentée par Monsieur Christophe DETAMMAECKER, au prix de DEUX CENT MILLE EUROS (200 000 €) ;
- Précise que la rédaction de l'acte de vente sera confiée à la SCP Philippe GRELAT, Stéphanie GRELAT-LORQUIN et Antoine VERBECQ, Notaires associés à AIRE SUR LA LYS, et que les frais notariés seront à la charge de la commune ;
- Autorise Monsieur le Maire à signer tous les documents nécessaires à cette acquisition amiable.

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de LILLE dans un délai de deux mois à compter de sa date de publication.

Délibération publiée le **27 JUIN 2024**, article L. 2121-25 du Code Général des Collectivités Territoriales.

**Certifiée exécutoire compte tenu
de la transmission en Sous-Préfecture
et de la publication électronique**
le **27 JUIN 2024**

Le Maire,



David THELLIER.

Direction Générale des Finances Publiques

Le 10 avril 2024

Direction départementale des Finances Publiques du Pas-de-Calais

Pôle d'évaluations domaniales

Immeuble Foch

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

Monsieur le Maire
Hôtel de Ville
62330 ISBERGUES

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Franck DANNELY

Courriel : franck.dannely@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 06 68 62 74 80

Réf DS: 16401924

Réf OSE : 2024-62473-13706

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

<i>Nature du bien :</i>	Immeuble cadastré AK 795
<i>Adresse du bien :</i>	35 Rue Arthur Lamendin 62330 Isbergues
<i>Valeur :</i>	200 000 € HT, 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 - CONSULTANT

Commune d'Isbergues

affaire suivie par : Aurélie Bouhadid

2 - DATES

de consultation :	20/02/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	04/04/2024
du dossier complet :	04/04/2024

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE 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 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

Acquisition de l'immeuble décrit ci-dessous. Le propriétaire est vendeur à hauteur de 200 000 €

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

4 - DESCRIPTION DU BIEN

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
ISBERGUES	AK 795 (570 m ²)	35 Rue Arthur Lamendin	Environ 900 m ²	<p>Bâtiment d'une surface approximative de 900 m² composé de 2 niveaux :</p> <ul style="list-style-type: none"> - RDC : bureaux, mezzanine, hall d'accueil ; - R-1 : salle de réunion, mezzanine, zone cave <p>Ensemble en bon état malgré quelques infiltrations au niveau de la toiture</p> <p>Chauffage par aérothermie</p>

Informations

Feuille

Informations relatives à la feuille au format de la norme IPOS 1

Parcelles



Veillez sélectionner une ou plusieurs parcelles en cliquant dessus.

Annuler Tout effacer Valider

Fichier de points



Informations littérales relatives à la parcelle

Référence : 473 000 AK 0795
 Contenance : 570 m²
 Contenance PCI : 580 m²
 Adresse : 35 RUE ARTHUR LAMENDIN 62330 ISBERGUES

Nom du propriétaire : LAMENDIN
 Prénom du









5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriétaire de l'immeuble

SCI LAMENDIN

5.2. Conditions d'occupation

Libre d'occupation

6 - URBANISME

Zone urbaine

7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

Méthode comparative

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Étude de marché bâtiments d'activité

TC	date	adresse	surf	prix	€/ M2
1	20/02/2024	1a rue de la Piscine à Isbergues	600	170000	283 €
2	29/07/2021	rue zola à Isbergues	800	235000	294 €
3	15/12/2023	265 rue Salengro à Isbergues	420	150000	357 €
4	18/05/2021	112 rue de l'Église Berguette à Isbergues	450	115 000	256 €
5	13/07/2022	115 rue de l'église berguette à Isbergues	400	155 000	388 €
				moyenne	315 €
				medianne	294 €

8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue

L'étude de marché ci-dessus démontre que le moindre bâtiment d'activité en état correct (entrepôt ou bâtiment commercial) se vend dans une fourchette comprise entre 256 € et 388 € / m². Les valeurs moyenne et médiane de l'étude ci-dessus tourne d'ailleurs autour des 300 € / m².

Au regard de ces termes de comparaison et compte tenu du bon état général du bâtiment, le prix de vente proposé à hauteur de 200 000 € soit environ 222 € / m² peut être jugé tout à fait acceptable.

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 **200 000 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 %.

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.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 18 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

**pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

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 et par délégation,



Franck DANNELY

Inspecteur évaluateur