



Ville d'Isbergues

Place Emile Basly

CS 70029

62330 ISBERGUES

Tél. : 03.21.61.30.80

E-mail : contact@ville-isbergues.fr

DCM 24.03.13

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 :
Mise en vente d'une maison individuelle, cadastrée section
AE n° 268, située 17bis rue Anatole France à ISBERGUES**

**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 l'habitation située 17bis rue Anatole France, cadastrées section AE numéros 268 et 269, a fait l'objet d'une acquisition par la commune, par voie de préemption en 2013, pour la réalisation d'un parking pour les services techniques et d'une voirie de bouclage.

Il indique que le parking des services techniques a été réalisé sur la parcelle n° 269, et que la réalisation d'une voirie de bouclage n'est plus d'actualité.

La commune n'ayant pas d'intérêt particulier à conserver l'habitation située sur la parcelle cadastrée section AE n° 268 dans son patrimoine foncier, il est proposé de mettre en vente cette propriété, celle-ci étant composée d'une maison individuelle d'une surface de 144 m², une terrasse extérieure et un garage de 100 m² attenant à l'habitation.

La maison individuelle comprend :

- Rez-de-chaussée : 1 entrée, 1 grande pièce à vivre, 1 cuisine et WC ;
- 1^{er} étage : 4 chambres et 1 salle de bains ;
- Combles aménageables de 71 m² avec plancher béton.

Monsieur le Maire indique qu'en date du 11 avril 2024, le pôle d'évaluations domaniales a estimé la valeur vénale de l'habitation à 83 000 € avec une marge d'appréciation de 10 %.

Il est donc proposé au conseil municipal la mise en vente de cette habitation à hauteur de 83 000 €.

Après avoir ouï l'exposé de Monsieur le Maire et après délibération, le conseil municipal émet un avis favorable à la mise vente du logement susvisé au prix de vente global de 83 000 €.

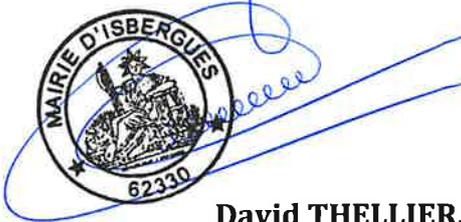
La présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de LILLE dans un délai de deux mois à compter de sa date de publication.

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 11 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: 16044377

Réf OSE : 2024-62473-09837

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 AE 268
<i>Adresse du bien :</i>	17bis Rue Anatole France 62330 Isbergues
<i>Valeur :</i>	83 000 €, 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 :	07/02/2024
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 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

Cession de l'immeuble décrit ci-dessous

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	AE 268 (362 m ²)	17bis Rue Anatole France	144 m ² + grenier de 71 m ² + garage d'environ 100 m ²	<p>Construction briques, tuiles et toiture fibro de 1950 avec terrasse extérieure correspondant à une maison individuelle avec grand garage attenant.</p> <p>S'agissant de l'habitation, elle représente d'une surface déclarée de 144 m² comprenant :</p> <ul style="list-style-type: none"> - au rez-de-chaussée : 1 entrée, 1 grande pièce à vivre, 1 cuisine, WC - au 1er étage : 4 chambres et 1 salle de bains ; - combles aménageables de 71 m² avec plancher béton <p>Si la plupart des menuiseries ont été changées (PVC double vitrage), l'état intérieur reste à rénover (isolation, chauffage central, revêtements de sol, murs, plafonds..)</p> <p>Attenant et accessible de l'habitation, on trouve donc un grand garage d'environ 100 m² divisé en 2 pièces (avec grande porte et porte de service en bois) qui sert actuellement de lieu de stockage aux services techniques de la commune</p>









5 - SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriétaire de l'immeuble

Commune d'Isbergues

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. Études de marché :

- Habitations :**

Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Année construct.	Surface terrain	Surface utile totale	Prix total	Prix/m ² (surf. utile)
473/575/AH/34// 473//AI/913// 473/575/AH/1034//	ISBERGUES	22 RUE DOCTEUR ROUX	09/09/2022	1920	294	102	65 000	637,25
473/575/AH/1029// 473/575/AH/1028//	ISBERGUES	26 RUE DU TONKIN	22/12/2023	1910	561	130	88 000	676,92
473//AI/297// 473//AI/302//	ISBERGUES	55 RUE ROGER SALENGRO	12/10/2022	1914	802	110	55 000	500
473//AI/344//1	ISBERGUES	135 B RUE ROGER SALENGRO	12/01/2024	1956		109	60 000	550,46
473//AH/355//	ISBERGUES	189 RUE ROGER SALENGRO	01/07/2022	1914	99	100	50 000	500

Synthèse des prix de la sélection

Année	Période	Prix au m ² (€) *			
		Moyen	Médian	Minimum	Maximum
2022	janvier-décembre	545,75	500,00	500,00	637,25
2023	janvier-décembre	676,92	676,92	676,92	676,92
2024	janvier-mars	550,46	550,46	550,46	550,46
Synthèse		572,93	550,46	500,00	676,92

* Les prix au m² sont calculés sur les ventes retenues, hors ventes complexes

- Garage/ atelier**

Commune	Adresse	Date mutation	Prix total	Prix unitaire	Nature bien	Surface totale des dépendances	€/m ²
LILLERS	5001 F PL DE L ABATTOIR	21/09/2021	23 000	23000	Garage	200	115

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

Compte tenu des travaux de rénovation restant à prévoir et sachant que l'habitation est vendue sans le jardin, on appliquera la valeur basse de l'étude de marché ci-dessus soit 500 € / m², valeur qui ressort d'ailleurs d'un terme de comparaison qui semble relativement probant (189 rue Salengro)

Appliquée aux 144 m², on obtient une valeur de 72 000 € pour la partie habitation.

Il convient de tenir compte du garage qui, de par sa surface, offre un potentiel intéressant et constitue un élément de plus-value. Pour celui-ci, peut être retenue la valeur ressortant de la transaction détaillée ci-dessus et portant sur un garage-atelier vendu à Lillers 115 € / m². Appliquée aux 100 m² de surface, on obtient une valeur de 11 500 €.

L'ensemble peut donc être estimé à 83 500 € qu'on arrondira à 83 000 €

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 83 000 €.

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