



Direction Générale Des Finances Publiques
**Direction Régionale des Finances Publiques des
Hauts-de-France et du département du Nord**

Le 01/12/2022

Pôle d'évaluation domaniale
82 avenue JF Kennedy
BP 70689
59033 LILLE cedex

Le Directeur Régional des Finances Publiques des
Hauts-de-France et du département du Nord

POUR NOUS JOINDRE

à

Affaire suivie par : Jean-Pierre ROKA
téléphone : 03.28.22.67.21 / 06.15.95.55.20
Courriel : drfip59.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

M. LE PRÉSIDENT DE LA COMMUNAUTÉ DE
COMMUNES DE FLANDRE INTERIEURE (CCFI)

Réf. DS : 10616873

222 BIS RUE DE VIEUX BERQUIN

Réf. OSE : 2022-59580-85862

59190 HAZEBROUCK

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

Désignation du bien :	Terrains à bâtir
Adresse du bien :	Route de Poperinghe - 59114 STEENVOORDE Lieu dit « Bunvoorde »
Département :	NORD
Valeur vénale :	140 000 € HT (avec une marge d'appréciation de - 10 %)

Il est rappelé que les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent sur délibération motivée s'écarter de cette valeur.

1 - SERVICE CONSULTANT

COMMUNAUTE DE COMMUNES DE FLANDRE INTERIEURE

affaire suivie par : Mme Marie Caroline ADOU

Référence : DS n° 10616873 du 17/11/2022

2 - DATE

de consultation : 17/11/2022

de réception : 17/11/2022

de visite : 21/11/2022 (visite extérieure)

de dossier en état : 21/11/2022

3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

Cession d'immeubles ou de droits réels immobiliers par les collectivités locales, leurs groupements et leurs établissements publics : CGCT, art. L.2241-1, L.3213-2, L.4221-4, L.5211-37 et L.5722-3 et articles R correspondants.

Projet de cession par la CCFI de 4 parcelles de terrain à bâtir (lot P07) d'une superficie totale de 4 032 m² située sur la zone d'activités économiques du pays des géants à STEENVOORDE à la Société ESA ENERGIES.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

Références cadastrales :

Lot P 9 :

ZW 273 pour 465 m².

ZW 286 pour 300 m².

ZW 294 pour 2 236 m²

ZW 301 pour 1 031 m².

Soit une emprise totale de **4 032 m²**.

Il s'agit de quatre terrains à bâtir formant le lot P 07 d'une superficie totale de 4 032 m² sur la zone d'activités économiques du pays des géants, route de Poperinghe (RD 948) lieu dit « Bunvoorde » faisant partie de la zone d'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) prévue par le PLUi de la CCFI.

Le lot complet est de forme trapézoïdale. Il se situe au début de la zone d'activité.

Les branchements aux réseaux de distribution d'eau, d'électricité, de gaz et d'assainissement mis à disposition en limite de parcelle.

5 – SITUATION JURIDIQUE

- Nom du propriétaire : Communauté de Communes de Flandre Intérieure (CCFI).

- Situation d'occupation : libre

6 - URBANISME – RÉSEAUX

Zonage PLUi de la CCFI : Zone 1AUE

La zone 1AUE est une zone à urbaniser spécifique. La zone est dédiée aux commerces et activités de services, aux équipements d'intérêt collectif et de services publics, aux activités de bureau et aux autres activités des secteurs tertiaires et secondaires.

Approbation du PLUi par le conseil communautaire en date du 27/01/2020, modifié le 16/02/2021.

7 - DATE DE RÉFÉRENCE

//

8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale est déterminée selon la méthode d'évaluation par comparaison.

Elle est estimée à **140 000 € Hors taxes (HT)**.

Compte tenu de l'absence de visite ainsi que de l'incertitude quant à l'évolution du marché immobilier consécutive aux contraintes sanitaires liées au Coronavirus, une marge d'appréciation de 10 % peut être accordée.

9 - DURÉE DE VALIDITÉ

L'évaluation contenue dans le présent avis correspondant à la valeur vénale actuelle, une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée ou la délibération n'était pas prise dans le délai d'un an et demi (18 mois) ou si les conditions du projet ou les règles d'urbanisme étaient modifiées.

10 - OBSERVATIONS

Compte tenu de l'absence de visite, il conviendra de procéder à un ajustement de l'évaluation en cas de discordance entre l'état réel et celui supposé, de même que la superficie ou le type d'occupation.

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation 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.

La présente estimation est réalisée sur la base des éléments en possession du service à la date du présent avis.

Une nouvelle consultation du Pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus ou si les règles d'urbanisme ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Pour le Directeur Régional des Finances Publiques des
Hauts-de-France et du département du Nord
et par délégation,

Jean-Pierre ROKA



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.