



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

Le 07/10/2024

Direction régionale des Finances Publiques des Hauts-  
de-France et du département du Nord

Pôle d'évaluation domaniale

82 avenue Kennedy - CS 51801  
59881 LILLE Cedex 9

Le Directeur régional des Finances publiques de  
la Région Hauts de France et du département du  
Nord

**POUR NOUS JOINDRE**

Affaire suivie par : Philippe CADEL  
Courriel : philippe.cadel1@dgfip.finances.gouv.fr  
Téléphone : 06 14 14 70 88

à  
M. Le Maire de RAIMBEAUCOURT  
Mme Axelle SAGOT , DGS

Réf DS:19899008  
Réf OSE : 2024-59489-66799

**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:* Ancien bâtiment de la Poste et à usage de micro-crèche sur la parcelle B 1196 d'une contenance de 2 278 m<sup>2</sup> à diviser

*Adresse du bien:* 348 rue Jules Ferry à RAIMBEAUCOURT

*Valeur:* **215 000 € HT** hors frais éventuels avec une marge d'appréciation possible de -10%

## 1 - CONSULTANT

Commune de Raimbeaucourt

Affaire suivie par : Mme Axelle SAGOT, DGS

## 2 - DATES

de consultation :	12/09/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	-
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	26/09/2024
du dossier complet :	26/09/2024

## 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 <sup>1</sup> :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

### 3.3. Projet et prix envisagé

Cession d'un immeuble communal au locataire en place qui l'utilise pour une activité de micro-crèche située au rez-de-chaussée avec projet d'installation activité de MAM à l'étage.

<sup>1</sup> Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale

Raimbeaucourt est une ville urbaine qui appartient à la communauté d'agglomération de Douaisis Agglo. Elle se situe à la limite du département du Pas-de-Calais, à 10 km au nord de Douai.

La commune s'étend sur 1100 hectares et au dernier recensement de 2020, elle comptait environ 4000 habitants.

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

Le bien se situe au centre de la commune sur la rue Jules Ferry, rue principale de la commune à proximité de l'école, de l'hôtel de ville et des commerces .

### 4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Raimbeaucourt	B 1196	348 rue Jules FERRY	2 278 m <sup>2</sup> (p)	Bâtiment d'activité
TOTAL			2 278 m <sup>2</sup> (p)	

### 4.4. Descriptif

La parcelle B 1196 accueille, dans sa partie située en front à rue, l'ancien bâtiment de la Poste de Raimbeaucourt édifié en R+1 étage avec cave et grenier.

Bâtiment de bonne facture édifié dans les 50/60 – construction en briques, blocs de béton enduits et couverture tuile sur planchers bétons.

Le bâtiment a pu être visité le 26 septembre dernier. Il se compose :

- d'un rez-de-chaussée ( partie ancienne agence postale) à usage de micro-crèche depuis 2022 qui a fait l'objet de travaux d'aménagement intérieurs (décloisonnement, travaux d'électricité, rénovation des murs, plafonds, sols, menuiseries, déco) et de sécurité. Ce rez-de-chaussé comprend, sur sa partie avant : hall d'accueil ( 7,90 m<sup>2</sup>), pièce de vie ( 44,80 m<sup>2</sup> ), bureau ( 13,35 m<sup>2</sup>), salle de change semi-ouverte ( 6,15 m<sup>2</sup> ) et buanderie ( 2,80 m<sup>2</sup> ) , puis sur sa partie arrière ( extension avec toiture terrasse): salle du personnel ( 9,10 m<sup>2</sup>), sanitaires ( 1,50 m<sup>2</sup> ), dortoir n°1 ( 12,15 m<sup>2</sup> ), dortoir n°2 ( 14,05 m<sup>2</sup> ) couloir ( 16,40 m<sup>2</sup>) et salle sensorielle (11,30 m<sup>2</sup>) donnant sur un petit jardin clôturé . **Surface utile totale selon plan remis : 136 m<sup>2</sup>**

- d'un étage ( ancien logement de fonction) reconverti en maison d'accueil pour assistantes maternelles dans un appartement de 4 pièces principales comprenant, par une entrée séparée donnant sur l'arrière de l'immeuble : hall d'entrée, ancienne cuisine, petite dépendance, escalier d'étage en béton, pallier d'étage desservant sur la droite : une salle de bain et une cuisine sommaire puis 2 chambres donnant sur la façade avant et un séjour traversant ouvert sur salle de jeux sur la gauche . Sols avec carrelage ancien ou linoléum – murs peints – Menuiseries PVC double vitrage en bon état. Chauffage central au gaz ( chaudière commune aux deux étages située à la cave).

Présence d'un grenier accessible via une trappe située dans le séjour sur la partie façade avant avec une belle hauteur sur dalle béton mais sans fenêtres de toit – charpente en bon état et

présence d'isolants sous les tuiles – Surface estimée après visite : 80 m<sup>2</sup> environ au sol pondérée à 30%.

Présence d'une cave accessible via l'entrée du logement d'une superficie estimée après visite de 40 m<sup>2</sup> environ pondérée à 20 %.

Présence d'un garage avec petit atelier d'une surface utile de 28 m<sup>2</sup> pondéré à 60 % .

Surface utile de l'étage selon plan remis : 87,40 m<sup>2</sup>. Surface utile pondérée retenue après prise en compte de la cave, du grenier et du garage : **136 m<sup>2</sup>** ( soit 87,20 m<sup>2</sup> + 80 m<sup>2</sup> x 0,3 + 40 m<sup>2</sup> x 0,2 + 28 m<sup>2</sup> x 0,6 ).

Ensemble en assez bon état mais immeuble vieillissant avec problèmes d'étanchéité de la toiture terrasse qui occasionnent quelques infiltrations et des façades extérieurs qui nécessiteraient des travaux de ravalement. Système de chauffage central ancien et assez énergivore ( radiateurs fonte).

L'étage était libre d'occupation le jour de la visite, mais il a été précisé par le consultant qu'il serait mis en location pour une activité de MAM préalablement à sa vente au locataire du rez-de-chaussée ( bail non communiqué - conditions inconnues du service mais confirmation d'une mise en location à titre commercial avec droit au renouvellement avant la vente).

Le consultant a également précisé lors de la visite que la parcelle B 1196 ferait l'objet d'une division cadastrale et que la partie revendue comprendrait uniquement l'immeuble principal avec le garage et le jardin délimité par la clôture actuelle.

Les places de stationnement situées sur la façade avant de l'immeuble et le fond de la parcelle seront conservés par la commune pour incorporation future au domaine public et création du parking de l'école voisine.

L'ensemble sera donc évalué libre pour le rez-de-chaussée ( vente au locataire en place) et occupé pour l'étage ( bail commercial avant cession) .

## **5 – SITUATION JURIDIQUE**

### **5.1. Propriété de l'immeuble**

Commune de Raimbeaucourt

### **5.2. Conditions d'occupation**

Considéré libre pour la partie micro-crèche ( si vente au locataire en place) – Considéré occupé par bail commercial pour l'étage / usage de MAM ( si bail commercial conclu avant la vente).

## **6 - URBANISME**

Classement au plan local d'urbanisme de la commune en zone UA

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

Au vu de la nature du bien, et à défaut de toute autre informations communiquées, le service a privilégié la méthode par comparaison.

La valeur déterminée par comparaison a ensuite pu être recoupée par une seconde méthode par le rendement du revenu locatif.

## 8 - MÉTHODE COMPARATIVE

### 8.1. Études de marché

Recherche des ventes publiées au fichier immobilier entre 09/2018 et 09/2024 :

- des bâtiments anciens à usage d'activité tertiaire d'une surface utile c de 60 à 300 m<sup>2</sup> dans un rayon de 5000 mètres autour du bien à évaluer ;
- des grandes maisons d'une SUP de + de 140 m<sup>2</sup> dans un rayon plus resserré de 1000 mètres autour du bien à évaluer ;

#### 1. Bâtiments anciens à usage d'activités tertiaires ( commerces, bureaux)

Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Surf. utile totale	Prix total	Prix/m <sup>2</sup> (surf. utile)	Sous-Groupe
489//A/2722//	RAIMBEAUCOURT	130 RUE HENRI LENNE	11/04/2024	192	170 000	885 €	Bureau
28//B/5187//	AUBY	1 RUE DU TERRIL	30/12/2021	241	350 000	1 452 €	Bureau
178//BM/270//	DOUAI	368 QUAI DE BOISSET	21/09/2022	107	110 000	1 028 €	Bureau
509//B/601//	ROOST WARENDIN	697 AV MARTYRS RESISTANCE	31/01/2024	90	75 000	833 €	Commerce
497//AH/22//	LEFOREST	79 RUE LAZARE CARNOT	04/02/2022	100	89 000	890 €	Commerce
28//B/4407//	AUBY	36 RUE DU GENERAL DE GAULLE	26/11/2020	140	210 000	1500,00	Bureau
178//BP/670//678//677	DOUAI	100 RUE JEAN PERRIN	19/11/2020	225	160 000	711,11	Bureau
234//B/2621//2620//4424	FLERS EN ESCREBIEUX	122 RUE MARCEAU MARTIN	23/09/2020	110	85 000	772,73	Bureau
497//AM/247//	LEFOREST	41 RUE JEAN JAURES	16/10/2019	62	76 000	1225,81	Bureau

moyenne 1 018 €  
 mediane 890 €

9 termes identifiés- Prix relevés de 711 € à 1 500 € / m<sup>2</sup> avec une moyenne à 1 018 € et une médiane à 890 € / m<sup>2</sup> de SU.

#### 2. Immeubles anciens à usage d'habitations d'une SUP de 140 à 250 m<sup>2</sup> :

Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Prix total	SUP	Prix / m <sup>2</sup> SUP
489//B/1139//1141	RAIMBEAUCOURT	48 RUE JULES FERRY	29/12/2021	234 000	220	1 064 €
489//A/1454//1455	RAIMBEAUCOURT	71 RUE PASTEUR	29/09/2022	172 800	147,2	1 174 €
489//A/3368//3369	RAIMBEAUCOURT	214 C RUE HENRI LENNE	11/10/2021	85 000	150,8	564 €
489//C/771//	RAIMBEAUCOURT	1164 RUE JEAN JAURES	18/03/2021	171 000	213,1	802 €
489//B/1215//1214	RAIMBEAUCOURT	472 RUE JULES FERRY	31/07/2020	90 000	161	559 €
28//AB/73//72	AUBY	41 RUE HENRI POLLET	15/01/2021	120 000	157	764 €
509//A/647//	ROOST WARENDIN	55 RUE ANATOLE FRANCE	16/11/2020	132 000	151,6	871 €
509//A/590//	ROOST WARENDIN	85 RUE JEAN MOULIN	10/05/2019	176 000	217,8	808 €
497//AL/441//	LEFOREST	10 RUE DE BOURGOGNE	04/03/2020	188 500	191,8	983 €
497//AM/309//308	LEFOREST	40 RUE FRANCIS DE PRESSENCE	19/03/2020	130 000	168,6	771 €
497//AM/717//	LEFOREST	28 B RUE VICTOR HUGO	24/06/2021	187 000	175,6	1 065 €
					moyenne	857 €
					mediane	808 €

11 termes identifiés dont 5 sur la commune – Prix relevés de 559 € à 1 174 € / m<sup>2</sup> avec une moyenne à 857 € / m<sup>2</sup> et une médiane à 808 € / m<sup>2</sup>

⇒ Soit synthèse des prix médians constatés : 808 € + 890 € / 2 = 849 € arrondis à 850 € / m<sup>2</sup>

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

Compte tenu de situation du bien et de son état général, une valeur conforme à la synthèse des prix médians constatés et arbitrée à **850 € / m<sup>2</sup>** pourra être retenue pour le bâtiment principal permettant de fixer la valeur vénale théorique de l'ensemble de la manière suivante.

- **partie RDC** : 136 m<sup>2</sup> x 850 € = 115 600 € ;
  - **partie étage** : 136 € x 850 € - 15% ( occupation commerciale) = 98 260 € ;
- Soit bien évalué partiellement occupé à **213 860 € arrondis à 215 000 €**.

### Recoupement par la méthode du rendement locatif :

Le rez-de-chaussé est actuellement loué par bail commercial à la SAS DU REVE A L'EVEIL aux conditions suivantes par bail du 16/03/2022 communiqué lors de la demande :

- date de prise d'effet : 01/09/2022
- loyer mensuel HT: 600 € / mois ;
- reversement Taxe Foncière : 579 € / an ;
- remboursement assurance incendie : 173,15 € / an

la partie rez-de-chaussée de l'immeuble génère donc un revenu locatif annuel de 7 952 € ( 600 € x 12 mois + 579 € + 173,15 €)

Ce revenu locatif, rapporté à un taux de rendement de l'ordre de 7% généralement applicable aux immeubles d'activité, permet de calculer une valeur vénale théorique de la partie de l'immeuble actuellement loué à  $7\,952\text{ €} / 7\% = 113\,600\text{ €}$ , soit **une valeur en cohérence avec celle fixée par comparaison (soit 115 600 €)**.

## 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 **215 000 €** hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de - 10 % portant la valeur minimale de cession du bien sans justification particulière à **193 500 €**.

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, céder à un prix plus élevé 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 motivée pour vendre à un prix plus bas.

## 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 ( cf. tableau des termes de comparaison)

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 régional des Finances publiques  
et par délégation,  
L'inspecteur des Finances Publiques

M. Philippe CADEL

