



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

**Direction Générale Des Finances
Publiques**
**Direction régionale des Finances
Publiques des Hauts-de-France et du
département du Nord**
Pôle d'évaluation domaniale
82 avenue JF Kennedy
BP 70689
59033 LILLE cedex

Le Directeur Régional des Finances Publiques à

Monsieur le Président de la Communauté de
Communes Cœur d'Ostrevent
Avenue du Bois
BP 50005
59287 LEWARDE

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Hélène BIGAYON
téléphone : 06 23 20 34 70
courriel :
helene.bigayon@dgfip.finances.gouv.fr
Réf. DS : 4503816
Réf OSE : 2023-59574-06716

Lille, le 23/02/2023

AVIS DU DOMAINE

ESTIMATION SOMMAIRE ET GLOBALE

[La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(http://collectivites-locales.gouv.fr\)](#)

Commune :	SOMAIN
Adresse de l'opération :	Rues Vaillant Couturier, Émile Zola, Anatole France, Suzanne Lanoy
Dépense prévisionnelle :	197 000 €

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

1 - SERVICE CONSULTANT

Communauté de communes Cœur d'Ostrevent

affaire suivie par : M Benoît GRANDPIERRE

2 - DATE

de consultation : 25/01/2023

de réception : 25/01/2023

de visite sommaire du périmètre: 31/08/2021 (actualisation) – visites extérieures

de dossier en état :25/01/2023

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

Acquisition d'immeubles par les collectivités locales, leurs groupements et leurs établissements publics : CGCT, art. L.1311-9 à 12 et R.1311-3 à R.1311-5.

Estimation sommaire et globale dans le cadre d'un projet de déclaration d'utilité publique en lien avec une Opération de Restauration Immobilière sur les communes d'Aniche, Somain et Auberchicourt.

** ORI : procédure prévue par l'article L 313-4 du code de l'urbanisme qui consiste en des travaux de remise en état, de modernisation ou de démolition ayant pour effet la transformation des conditions d'habilité d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles.*

4 - DESCRIPTION SOMMAIRE DES IMMEUBLES COMPRIS DANS LE PÉRIMÈTRE DE L'OPÉRATION

Références cadastrales : AN 63, AN 56, AL 494, AN 684, AN 858 pour des contenances respectives de 160 m², 166 m², 70 m², 192 m² et 397 m².

1/ Immeuble cadastré section AN 63, sis **27 rue Paul Vaillant Couturier** : maison à usage d'habitation édifiée en 1770 en simple rez-de-chaussée, maçonnerie de briques, toiture tuiles. Jardin.

2/ Immeuble cadastré section AN 56, sis **17 rue Vaillant Couturier** : maison à usage d'habitation édifiée en 1860, en R+1, maçonnerie de briques, toiture tuiles. Jardin.

3/ L'immeuble cadastré section AL 494, sis **51 rue Émile Zola** : maison à usage d'habitation édifié en 1947, en R+1+grenier, maçonnerie de briques, toiture tuiles. Une cave. Un jardin.

4/ L'immeuble cadastré section AN 684, sis 39 rue Anatole France : maison à usage d'habitation édifiée en 1870, en R+1, maçonnerie de briques, toiture tuiles refaite récemment. Une cave. Un jardin.

5/ L'immeuble cadastré section AN 858, sis **50 rue Suzanne Lanoy**, est situé en hyper centre. Ancien local à usage mixte d'habitation et professionnel, comportant une vitrine commerciale.

Selon les données cadastrales : maison édifiée en 1868, en R+1+ grenier, maçonnerie briques, toiture tuiles. Caves. Jardin.

Tous les biens sont vacants depuis plusieurs années, vétustes, sans confort et semblent nécessiter d'importants travaux de réhabilitation.

5 – URBANISME – RÉSEAUX

27 rue Paul Vaillant Couturier	Zone UAa
17 rue Paul Vaillant Couturier	Zone UAa
51 rue Émile Zola	Zone UAb
39 rue Anatole France	Zone UAa
50 rue Suzanne Lanoy	Zone UAa

La zone UAa correspond au centre-ville de forte densité et la zone UAb à la première périphérie de centre-ville.

6 - DÉTERMINATION DE LA MÉTHODE D'ÉVALUATION

La présente évaluation sommaire et globale intervient dans le cadre de la procédure de déclaration d'utilité publique engagée par le consultant.

Les emprises à acquérir pour la réalisation de l'opération projetée devront être indemnisées à hauteur du préjudice direct, matériel et certain subi par les actuels propriétaires. Pour calculer l'indemnité principale, qui correspond à leur valeur vénale, il est fait application de la méthode d'évaluation par comparaison avec les prix relevés sur le marché immobilier local, pour des cessions récentes de biens présentant des caractéristiques similaires.

À ce stade de la procédure, les biens n'ont pas fait l'objet d'une visite approfondie et le service n'est pas en possession de l'ensemble des informations nécessaires à l'évaluation détaillée de chaque emprise.

7 - ESTIMATION PRÉVISIONNELLE DE LA DÉPENSE

La dépense globale pour l'acquisition des emprises foncières de l'opération décrite par le consultant peut être fixée comme suit au stade présent de la procédure, dans le cadre de l'évaluation sommaire et globale demandée.

Indemnités principales, qui correspondent à la valeur vénale des biens: 197 000 €.

Indemnités de emploi dues en cas de DUP : 25 750 €

Marge de négociation et aléas divers arbitrés à 20 % des indemnités principales soit : 39 400 €

9 - DURÉE DE VALIDITÉ

L'évaluation contenue dans le présent avis correspondant à la valeur vénale actuelle, une nouvelle consultation du service du domaine 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

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 et par
délégation,

Hélène BIGAYON
Inspectrice des Finances publiques

