



Division de l'évaluation domaniale
Téléphone : 03 20 62 42 42
Mél. : drfip59.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Benoît HERMANT
Téléphone : 03 20 62 80 80
Mél : benoit.hermant@dgfip.finances.gouv.fr
Réf. DS : /
Réf. LIDO : 2021-253V0116

VILLE DE FRESNES SUR ESCAUT
HOTEL DE VILLE
PLACE PAUL VAILLANT COUTURIER
59970 FRESNES SUR ESCAUT

Lille, le 8 février 2021

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

Désignation du bien : immeuble anciennement à usage mixte
Adresse du bien : 4 place Paul Vaillant Couturier à FRESNES SUR ESCAUT
Valeur vénale : environ 170.000 €, sous réserve de visite

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

1 – Service consultant	: commune de FRESNES SUR ESCAUT
Affaire suivie par	: M. Fabien PELABON
Références	: courriel du 13 janvier 2021
2 – Date de consultation	: 12 janvier 2021
Date de réception	: 13 janvier 2021
Date de visite	: 18 janvier 2021 – extérieur uniquement
Date de constitution du dossier "en état"	: 18 janvier 2021

3 – Opération soumise à l'avis du Domaine – description du projet envisagé

Acquisitions d'immeubles par les collectivités locales, leurs groupements et leurs établissements publics : Code général des collectivités territoriales, art. L.1311-9 à 12 et R.1311-3 à R.1311-5. Projet de déclaration d'utilité publique.

4 – Description du bien

Références cadastrales : section AP n° 675, 676 et 947 pour des contenances respectives de 105, 126 et 83 m², soit ensemble 314 m².

Description du bien : cet immeuble consiste en une maison anciennement à usage mixte d'habitation et de commerce partiellement excavée, édifiée vers 1880 sur 3 niveaux et combles, extension à l'arrière, petite cour et dépendances. Composé d'un local commercial avec réserve au RDC et à l'étage et d'une partie logement répartie entre le RDC et les 2 étages, cet ensemble a fait l'objet d'importants travaux de restructuration en 1980.

Cet immeuble est inscrit dans le périmètre d'une opération de restauration immobilière déclarée d'utilité publique par arrêté préfectoral du 17 mars 2015. Il est en outre soumis à une obligation de ravalement de façade prescrite par arrêtés municipaux des 24 juin 2016 et 17 janvier 2018, sans résultat à ce jour.

5 – Situation juridique

- nom du propriétaire : indivision SAVARY
- situation d'occupation : immeuble considéré libre.

6 – Urbanisme et réseaux

Le règlement national d'urbanisme s'applique en l'absence de document d'urbanisme valide.

7 - Détermination de la valeur vénale

La valeur vénale est déterminée selon la méthode d'évaluation par comparaison.
Selon les données fournies par vos soins, la valeur vénale du bien est estimée à environ 170.000 €. Cette valeur pourra être assortie d'une marge de +/- 10 %.

En cas de DUP, l'indemnité de remploi serait due en sus pour un montant de 18.200 €.

8 – 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.

9 – Observations particulières

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, de plomb ou de pollution des sols.

Pour le directeur régional des Finances Publiques
des Hauts-de-France et du département du Nord
et par délégation , l'inspecteur



Benoît HERMANT