

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 : Isabelle THOMAS-ALLEGRE  
Téléphone : 03 20 62 80 35  
Mél :  
isabelle.thomas-allegre@dgfip.finances.gouv.fr  
Réf. DS : /  
Réf. LIDO : 2020-299V1826 A

MEL  
A L'ATTENTION DE M LE PRESIDENT  
1 RUE DU BALLON  
CS 50749  
59034 LILLE CEDEX

Lille, le 10 novembre 2020

**RAPPORT D'ÉVALUATION  
AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VENALE**

DÉSIGNATION DU BIEN: SOMMAIRE ET GLOBALE

ADRESSE DU BIEN : QUARTIER DE LA FONTAINE A HEM

VALEUR VENALE: 1 400 000 €.

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

1 – SERVICE CONSULTANT	: MEL
AFFAIRE SUIVIE PAR	: Catherine POUILLIEZ
RÉFÉRENCES	: courriel du 10 septembre 2020
2 – Date de consultation	: 11/09/2020
Date de réception	: 11/09/2020
Date de visite	: 29/09/2020
Date de constitution du dossier « en état »	: 29/09/2020

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

Dans le cadre de son projet de renouvellement urbain des quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV), la MEL par délibération n° 18 C 0446 du 15/06/2018 a acté les modalités de concertation préalable à la création d'une ZAC ou au titre de tout autre montage opérationnel, la transformation du secteur de la Lionderie à HEM (dans la continuité de la rénovation du quartier des Faut Champs Longchamps avec la volonté de conforter et de pérenniser le changement qui a été amorcé. La MEL a acté le lancement d'une DUP en vue d'une expropriation des terrains nécessaires à la réalisation du projet. Cependant il a été décidé de scinder le projet de DUP en deux sites distincts. Demande d'estimation domaniale des fonciers non maîtrisés. Acquisition conformément aux art. L.1311-9 à 12 et R.1311-3 à R. 1311-5 du CGCT.

**4 – DESCRIPTION DU BIEN**

Références cadastrales : cf tableau ci-dessous.

Propriétaire(s) issu(s) du serveur professionnel de données cadastrales				Parcelles			Bâti	Photo	
Statut	Noms et Dates de Naissance	Adresse	Commune	Désignation et Contenance					
1	Personne morale	P-	Commune de Hem	Mairie D Hem 59510 HEM	Hem	Cad: AX-766 part è	5367 m <sup>2</sup>	53 a 67 ca	
						Cad: AX-257 part è	990 m <sup>2</sup>	09 a 90 ca	
						Cad: AY-821 part è	116 m <sup>2</sup>	01 a 16 ca	
						<b>Total :</b>	<b>6473 m<sup>2</sup></b>	<b>64 a 73 ca</b>	
2	Personne morale	P-	Vilofia Societe Anonyme D'htm	Bp 10430 74 RUE JEAN JAURES 59491 VILLENEUVE D'ASCQ	Hem	Cad: AX-295	245 m <sup>2</sup>	2 a 45 ca	X
						Cad: AX-296	239 m <sup>2</sup>	2 a 59 ca	
						Cad: AX-297	226 m <sup>2</sup>	2 a 26 ca	
						<b>Total :</b>	<b>710 m<sup>2</sup></b>	<b>7 a 10 ca</b>	
3	Personne morale	P-	Metropole Europeenne De Lille	59800 LILLE	Hem	Cad: AX-780	311 m <sup>2</sup>	3 a 11 ca	
						Cad: AX-782	316 m <sup>2</sup>	3 a 16 ca	
						Cad: AY 786	657 m <sup>2</sup>	6 a 57 ca	
						<b>Total :</b>	<b>1284 m<sup>2</sup></b>	<b>12 a 84 ca</b>	
4	Personne physique	PI	Mme QUENEHEN Marcel Née DEWAELE Brigit & Née le 01/09/1944 à Roubaix (Nord)	101 Rue Blaise Pascal 59510 HEM	Hem	Cad: AX-294	340 m <sup>2</sup>	3 a 40 ca	X
						Cad: AX-843	12 m <sup>2</sup>	0 a 12 ca	
						Cad: AX-844	13 m <sup>2</sup>	0 a 13 ca	
						<b>Total :</b>	<b>365 m<sup>2</sup></b>	<b>3 a 65 ca</b>	

Nota : part ès des conteneances cadastrales mesurées graphiquement sur le plan parcellaire du 06/02/2019

Description des biens :

Site de La Fontaine

Cf note interne 2020-299V0339.

Maisons :

Parcelle	Contenance	emprise	adresse	Année construction	surface
AX 295	245	245	107 RUE BLAISE PASCAL	MAISON 1961	63
AX 296	239	239	113 RUE BLAISE PASCAL	MAISON 1961	63
AX 297	226	226	119 RUE BLAISE PASCAL	MAISON 1961	63

Parcelle	Contenance	emprise	bâti	non bâti	su	adresse	surface
AX 294	340	340	X		63	101 RUE BLAISE PASCAL	MAISON 1961 DE 63

TAB

Parcelle	Contenance	emprise	bâti	non bâti	su	adresse	surface
AX 766	6966	5367		X		stade de foot listanie	TAB 5367
AX 257	7941	990		X		ecole la fontaine	TAB 990

JARDIN

Parcelle	Contenance	emprise	bâti	non bâti	su	adresse	surface
AY 821	21206	116		X		jardin	116

ESPACES VERTS ET PARKING

Parcelle	Contenance	emprise	bâti	non bâti	su	adresse	surface
AX 780	311	311		X		espaces verts et park	311
AX 782	316	316		X		espaces verts et park	316

ESPACES VERTS

Parcelle	Contenance	emprise	bâti	non bâti	su	adresse	surface
AX 786	657	657		X		espaces verts	657

TROTTOIRS

Une marge de négociation à la hausse de l'ordre de 10 % pourrait être accordée, une marge d'imprécision de 10 % peut également s'appliquer s'agissant d'un ensemble bâti n'ayant pas été visité.

La visite intérieure de cet ensemble n'ayant pas été effectuée, il conviendra de procéder à un ajustement de l'évaluation en cas de désaccord entre l'état réel et celui supposé de même que pour les superficies ou le type d'occupation.

#### 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  
et par délégation,

Christophe MILH  
Administrateur général des Finances publiques

