



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction régionale des Finances publiques
des Hauts-de-France et du Département du Nord
82 avenue Kennedy – BP 70689
59033 LILLE Cedex
Téléphone : 03 20 62 42 42
Mél. : drfip59@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Etienne BRICOUT
Téléphone : 03 20 62 80 20 / 06 11 01 04 12
Mél. : drfip59.pole-
evaluation@dgfip.finances.gouv.fr
Réf. DS 11266883 OSE 2023-59008-06718

COMMUNAUTÉ COMMUNES CŒUR D'OSTREVENT
DOMAINE DU CHÂTEAU
AVENUE DU BOIS
BP 50005
59287 LEWARDE

Lille, le 23/02/2023

**AVIS DU DOMAINE
ESTIMATION SOMMAIRE ET GLOBALE**

**DÉSIGNATION DU BIEN : IMMEUBLES VACANTS À USAGE D'HABITATION OU À USAGE MIXTE
(COMMERCE ET HABITATION)**

**ADRESSE DU BIEN : PLACE JEAN JAURÈS, RUE LÉON GAMBETTA, RUE HENRI BARBUSSE, RUE
PATOUX ET RUE GÉNÉRAL DELESTRAINT 59 ANICHE**

DÉPENSE PRÉVISIONNELLE PRINCIPALE : 634.000 €

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

1. Service consultant : COMMUNAUTÉ COMMUNES CŒUR D'OSTREVENT
Affaire suivie par : Monsieur Benoît GRANDPIERRE, responsable pôle habitat.

2. Date de consultation	: 25/01/2023
Date de réception	: 25/01/2023
Date des visites extérieures	: 26/07/2021
Date de réunion d'information	: 01/09/2021
Date de constitution du dossier « en état »	: 25/01/2023

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

Demande d'une estimation sommaire et globale sollicitée par la COMMUNAUTÉ
COMMUNES CŒUR D'OSTREVENT dans le cadre du dossier d'enquête préalable à la
déclaration d'utilité publique : procédure d'aménagement d'une opération de restauration
immobilière (« ORI »*).

Articles L 1311-9 et L 1311-10 du code général des collectivités territoriales.

** 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

Commune d'ANICHE, ensemble de biens actuellement vacants, à savoir :

adresse	réf cadastre	surface	m ²
1 place Jean Jaurès	AI 79	162 m ²	habitation et commerce
3 place Jean Jaurès	AI 85	305 m ²	habitation et commerce
1 rue Gambetta	AI 105-106	212 m ²	habitation et commerce
4 rue Gambetta	AI 478-501-503	442 m ²	habitation (collectif)
23 rue Henri Barbusse	AD 231	451 m ²	habitation et commerce
25 rue Henri Barbusse	AD 1244	100 m ²	habitation et commerce
19 rue Patoux	AI 10	194 m ²	habitation et commerce
77 rue Patoux	AH 159-653	671 m ²	habitation et commerce
43 rue Général Delestraint	AD 66	560 m ²	habitation

1) ANICHE 1 Place Jean JAURES (parcelle cadastrée AI 79 : 1 are 62 ca)

Immeuble mitoyen sur trois niveaux habitables à usage de commerce (rez-de-chaussée: ancien restaurant-pizzeria) et d'habitation (1^{er} et 2^{ème} niveaux), actuellement vacant. Construction ancienne (1800) en briques, couverture : tuiles.

La partie commerciale située au rez-de-chaussée a subi un incendie en 2016. La façade du rez-de-chaussée est fortement dégradée. L'accès de l'immeuble est protégé par des plaques de tôles acier afin de sécuriser le site.

D'importants travaux de rénovation, d'isolation et de mise aux normes s'avèrent nécessaires pour un usage futur.

2) ANICHE 3 Place Jean JAURES (parcelle cadastrée AI 85 : 3 ares 05 ca)

Immeuble mitoyen sur deux niveaux habitables et combles aménagés (partie) à usage de commerce au rez-de-chaussée et d'habitation (1^{er} et combles), actuellement vacant.

Construction ancienne (1800) en briques (parement ciment), façade commerciale avec vitrine très ancienne (structure bois), couverture : tuiles.

L'immeuble n'est plus entretenu depuis plusieurs années. D'importants travaux de rénovation, d'isolation et de mise aux normes s'avèrent nécessaires pour un usage futur.

3) ANICHE 1 rue Gambetta (parcelles cadastrées AI 105 et AI 106 : 2 ares 12 ca)

Immeuble mitoyen sur deux niveaux habitables à usage de commerce (rez-de-chaussée : ancien café-restaurant) et d'habitation (étage), actuellement vacant.

Construction ancienne (1900) en briques avec parement ciment, couverture : tuiles. L'immeuble a été acheté en 2018 et des travaux de rénovation ont été entrepris (façade rénovée en totalité avec remplacement des châssis).

D'importants travaux restent à effectuer concernant l'aménagement intérieur de l'immeuble : travaux de rénovation, d'isolation et de mise aux normes.

4) ANICHE 4 rue Gambetta (parcelles cadastrées AI 478, AI 501 et AI 503 : 4 ares 42 ca)

Immeuble mitoyen collectif sur trois niveaux habitables à usage d'habitation composé de six appartements (deux appartements par étage, 1 T2, 3 T3 et 2 T4).

Construction 1966 en briques, toiture terrasse fibrociment.

Les appartements sont vacants depuis plusieurs années. Selon un constat réalisé par les services sociaux, l'état intérieur des appartements est médiocre (présence de nombreuses traces d'humidité) et nécessite des travaux de rénovation importants pour un usage futur.

5) ANICHE 23 rue Henri Barbusse (parcelle cadastrée AD 231 : 4 ares 51 ca)

Immeuble mitoyen sur deux niveaux habitables à usage de commerce (rez-de-chaussée: magasin de fleurs) et d'habitation (étage), actuellement vacant.

Construction 1925 en briques (parement ciment) avec deux grandes vitrines commerciales au rez-de-chaussée, couverture : tuiles.

L'immeuble n'est plus entretenu depuis plusieurs années. D'importants travaux de rénovation, d'isolation et de mise aux normes s'avèrent nécessaires pour un usage futur.

6) ANICHE 25 rue Henri Barbusse (parcelle cadastrée AD 1244 : 1 are)

Immeuble mitoyen sur deux niveaux habitables à usage de commerce (rez-de-chaussée, ancien salon de tatouage) et d'habitation (étage), actuellement vacant.

Construction 1930 en briques (parement ciment) avec une vitrine commerciale au rez-de-chaussée, couverture : tuiles.

L'immeuble n'est plus entretenu depuis plusieurs années. D'importants travaux de rénovation, d'isolation et de mise aux normes s'avèrent nécessaires pour un usage futur.

7) ANICHE 19 rue Patoux (parcelle cadastrée AI 10 : 1 are 94 ca)

Immeuble mitoyen vacant sur deux niveaux habitables + combles aménagées à usage professionnel (rez-de-chaussée : bureaux) et d'habitation (deux appartements situés au 1^{er} étage et dans les combles aménagées).

Construction 1900 en briques (parement ciment) avec deux grandes vitrines commerciales au rez-de-chaussée, couverture : tuiles.

L'immeuble n'est plus entretenu depuis plusieurs années. D'importants travaux de rénovation, d'isolation et de mise aux normes s'avèrent nécessaires pour un usage futur.

8) ANICHE 77 rue Patoux (parcelle cadastrée AH 159 et AH 653: 6 ares 71 ca)

Immeuble mitoyen vacant sur 1 niveau habitable avec combles aménagées anciennement à usage de commerce (rez-de-chaussée) et d'habitation (combles).

Construction 1948 en briques, couverture : tuiles.

L'immeuble n'est plus entretenu depuis plusieurs années. D'importants travaux de rénovation, d'isolation et de mise aux normes s'avèrent nécessaires pour un usage futur.

9) ANICHE 43 rue Général Delestraint (parcelle cadastrée AD 66 : 5 ares 60 ca)

Immeuble mitoyen sur trois niveaux habitables à usage d'habitation, actuellement vacant. Construction ancienne (1890) en briques, couverture : tuiles.

L'immeuble a été acheté en 2020 et des travaux de rénovation ont été entrepris (façade rénovée avec remplacement des châssis).

5. SITUATION JURIDIQUE

Nom des propriétaires : commune d'Aniche

adresse	propriétaire
1 place Jean Jaurès	Mme NECHAK Baya née KETTOUCHE à IRDJEN (ALGERIE)
3 place Jean Jaurès	M. DURIEUX Jean 59 ANICHE
1 rue Gambetta	SARL SOMINO 59 SOMAIN et SARL DELIMNORD 59 SIN LE NOBLE
4 rue Gambetta	M. PLUSQUELLEC Pascal Mme DUPLAN Laetitia à MARRAKECH (MAROC)
23 rue Henri Barbusse	DUVAL Simone 59 ERCHIN
25 rue Henri Barbusse	M. LATKO Thierry 59 ARLEUX
19 rue Patoux	SARL SIN IMMO 59 SIN LE NOBLE
77 rue Patoux	M. BOUCHARA Mourad Mme JEDBANE Widad 33 MACAU
43 rue Général Delestraint	M. CANIEZ Kevin Mme LENOIR Cassandra 59 DENAIN

Situation d'occupation: les immeubles sont tous libres d'occupation

6. URBANISME ET RÉSEAUX

Zone UA : zone urbaine de densité importante affectée essentiellement à l'habitat, aux commerces et aux équipements (immeubles numérotés 1 à 8).

Zone UB : zone urbaine de moyenne ou faible densité à vocation mixte (immeuble 9).

Plan local d'urbanisme de la commune d'Aniche.

7. DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La présente évaluation sommaire et globale intervient dans le cadre de la préparation du dossier de déclaration d'utilité publique qui doit être 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. Les surfaces retenues pour l'évaluation sont issues des données cadastrales existantes à ce jour pour chaque immeuble.

8. ESTIMATION PRÉVISIONNELLE DE LA DÉPENSE

Les biens immobiliers ont été évalués compte tenu des caractéristiques de ces biens (affectation, situation, état d'entretien), de la réglementation d'urbanisme applicable ainsi que du marché immobilier local.

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, comprenant les indemnités principales (correspondant à la valeur vénale de l'ensemble de ces biens immobiliers), les indemnités de remploi éventuelles et la marge de négociation (aléas divers), à savoir :

Indemnités principales estimées à 634.000 €.

Indemnités de remploi dues en cas de déclaration d'utilité publique: 74.200 €

Marge de négociation, aléas divers arbitrés à 20 % des indemnités principales : 127.000 €

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 PARTICULIÈRES

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, à la présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

Pour le Directeur Régional des Finances Publiques et par délégation,

L'inspecteur des finances publiques

Ericne Bricout



