

Accusé de réception en préfecture
062-344077672-20250627-16357-DE-1-1
Date de télétransmission : 01/07/2025
Date de réception préfecture : 01/07/2025

Acte certifié exécutoire

Bruno FONTALIRAND

Directeur général



Pas de Calais Habitat

4, avenue des Droits de l'Homme
CS209 – ARRAS 62022 Cedex



PAS DE CALAIS HABITAT **Office Public de l'Habitat**

DECISION EXTRAITE DU PROCES VERBAL DE LA REUNION DU BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION SEANCE DU 27 JUIN 2025

Président : Monsieur COTTIGNY

Présents : Monsieur COTTIGNY, Monsieur LEROY, Madame DUHEN, Madame ROSSIGNOL.

Excusés : Madame AIT-CHIKHEBBIH qui a donné pouvoir à Monsieur COTTIGNY,
Monsieur MELICK qui a donné pouvoir à Monsieur COTTIGNY.
Monsieur MALFAIT.

HENIN-BEAUMONT - 32 rue Pruvost Vente de deux locaux à usage de bureaux à Action Santé Travail (l'AST)

Direction des politiques locatives
Rapporteur : Mme [REDACTED]

Pas-de-Calais habitat est propriétaire d'espaces de bureaux dans un ensemble immobilier en copropriété situé sur la commune d'Hénin-Beaumont 32 rue Léon Pruvost, Résidence Baudelaire.

Monsieur Philippe DUFLO, Directeur général de l'AST (Action Santé Travail) société située au 174 route de Béthune à Aix-Noulette, immatriculée sous le numéro 783 936 891 00192, APE 86 212, a fait part à Pas-de-Calais habitat de son intérêt pour l'acquisition de ce local aux termes d'une lettre en date du 10 juin 2025 afin d'agrandir ses bureaux déjà situés dans cette résidence (annexe 1).

Il souhaite acquérir le local situé au deuxième étage de la résidence moyennant le prix de 110 000 euros TTC soit 658.95 euros le m².

I - DESCRIPTION DU LOCAL

Ce local est en fait constitué de deux espaces de bureaux indépendants.

Ces bureaux, d'une surface de 113 m² et de 53.93 m², sont situés au deuxième étage d'un immeuble en R + 2.

Ils dépendent d'un ensemble immobilier soumis au régime de la copropriété cadastré section AL n° 1058 (annexe 2), et forment le lot numéro 8 du règlement de copropriété reçu par Maître Régis DEVRIENDT, Notaire à HENIN-BEAUMONT, en date du 27 septembre 1990.

II - SITUATION LOCATIVE DU LOCAL

Ces locaux sont libres d'occupation respectivement depuis le 3 Octobre 2022 pour le local de 113 m² et 31 décembre 2013 pour le local de 53.93 m², date du départ des locataires.

III - PRIX DE VENTE

Consulté le 14 novembre 2022, le service local du Domaine a évalué la valeur vénale de ces locaux à

- Pour le local de 113 m² : 77 000 euros Hors Taxe et hors droit par avis en date du 19 décembre 2022 (annexe 3)
- Pour le local de 53.93 m² : 23 500 euros Hors Taxe et hors droit par avis en date du 19 décembre 2022. (annexe 4).

Au 31 décembre 2025, la valeur nette comptable de ces deux locaux est de 25 671.43 euros.

Au regard de ces éléments, il est proposé de répondre favorablement à la demande de l'AST et d'accepter la vente de ces locaux au prix de 110 000 euros.

IV - DECLARATION FISCALE

Pas-de-Calais habitat est soumis à l'impôt sur les sociétés en application de l'article 206 1. du CGI mais partiellement exonéré de l'impôt par les articles 207 1. 4°, 208 6° et 210 E dudit Code.

Pour ces déclarations, Pas-de-Calais habitat est immatriculé auprès de la Direction des Grandes Entreprises (D.G.E.) 6, 8 rue Courtois à Pantin (93505).

Au vu des éléments proposés et après en avoir délibéré, les membres du Bureau :

- ✓ décident de répondre favorablement à la demande formulée par Monsieur DUFLO, Directeur général de l'AST, relative à la vente des locaux situés au deuxième étage de l'ensemble immobilier en copropriété situé 32 rue Léon Pruvost, Résidence Baudelaire à Hénin Beaumont , formant le lot n° 8 du règlement de copropriété et repris au cadastre section AL n° 1058, moyennant le prix de 110 000 euros TTC.

- ✓ autorisent le Directeur général, ou toute personne habilitée, à fixer définitivement les clauses, charges et conditions de l'acte à régulariser et à le signer

Décision adoptée à l'unanimité



*La Prévention
en Action*

Aire-sur-la-Lys
03 21 38 95 10

Aix-Noulette
03 21 18 42 00

Arras - Actiparc
03 21 55 01 46

Arras - Artoipôle
03 21 15 15 70

Arras - Symphorine
03 21 15 12 32

Bapaume
03 21 50 45 00

Béthune
03 21 01 36 60

Brebières
06 88 44 03 45

Bruay-la-Buissière
03 91 80 05 90

Burbure
03 21 61 93 50

Carvin
03 21 08 96 10

Douvrin
03 20 29 98 20

Hénin-Beaumont
03 21 13 82 00

La Gorgue
03 28 48 96 30

Lens
03 21 74 82 33

Saint-Pol-sur-Ternoise
03 21 03 29 67



Annexe 1

Monsieur COTTIGNY Jean-Louis
Président Pas-de-Calais Habitat
4 Avenue des Droits de l'Homme
62000 ARRAS

Lettre recommandée avec AR : 1A 202 710 4060 4

N/REF : Ph.D/LD - 10366

OBJET : Offre d'achat pour le bien immobilier situé au 32 rue Léon Pruvot
RESIDENCE BAUDELAIRE, 2^{ème} étage, couloir en face de l'ascenseur porte en face,
62110 HÉNIN-BEAUMONT
INSEE : 62427

Aix-Noulette, le 10 juin 2025,

Monsieur le Président,

Faisant suite à la visite du bien immobilier situé au 32 rue Léon Pruvot
RESIDENCE BAUDELAIRE, 2^{ème} étage, couloir en face de l'ascenseur porte en face,
62110 HÉNIN-BEAUMONT, effectuée le 23/01/2025, en présence de votre
collaboratrice Madame Isabelle LESTARQUIT, je soussigné, Philippe DUFLO,
Directeur Général d'Action Santé Travail, souhaite vous faire part de mon intérêt
pour l'achat de ce bien.

Je vous propose d'acquérir ledit bien au prix de 110 000 euros, hors frais de
notaire, payable comptant, avec les modalités suivantes :

- Signature d'un compromis de vente au plus tard le 30/09/2025,
- Réalisation de la vente définitive prévue avant le 31/01/2026.

Cette offre est valable jusqu'au 30/06/2025.

En cas d'acceptation de votre part, cette offre deviendra ferme et engageante pour
les deux parties, sous réserve de la signature du compromis de vente.

Je reste à votre disposition pour toute précision complémentaire et dans l'attente
de votre retour, je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes
respectueuses salutations.

Le Directeur Général,

Philippe DUFLO.

www.actionsantetravail.fr

174, route de Béthune - 62160 Aix-Noulette - 03 21 18 42 00

SIRET : 783 936 891 00192 - APE : 86.21Z - IBAN : FR76 3000 3036 0500 0200 0340 305 - CODE BIC : SOGEFRPP

Département :
PAS DE CALAIS

Commune :
HENIN BEAUMONT

Section : AL
Feuille : 000 AL 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/1000

Date d'édition : 11/06/2025
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC50
©2022 Direction Générale des Finances
Publiques

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

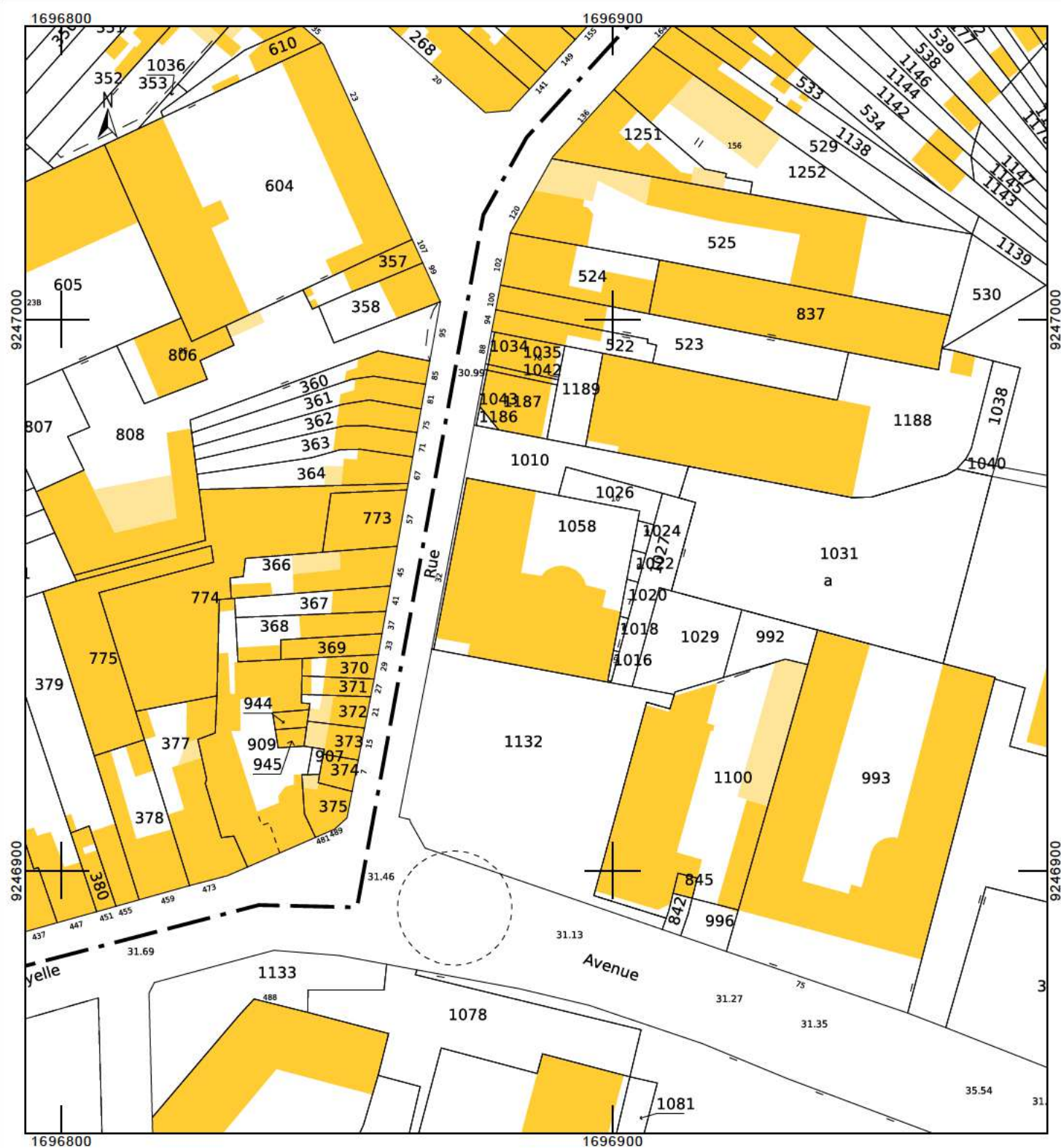
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
BETHUNE
(Pôle de Topographie et de Gestion
Cadastrale) 85, rue Georges Guynemer
62407
62407 BETHUNE CEDEX
tél. 03 21 63 10 71 -fax
ptgc.620.bethune@dgif.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr

Annexe 2





Direction Générale des Finances Publiques

Le 19/12/2022

Direction départementale des Finances Publiques du Pas-de-Calais

Pôle d'évaluation domaniale

5, rue du Docteur Brassart

BP 30015

62034 ARRAS Cedex

Courriel : ddfip62.pgp.domaine@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

Le Directeur régional / départemental des
Finances publiques de

à

PAS-DE-CALAIS HABITAT

Affaire suivie par : Sébastien LOYEZ

Courriel : sebastien.loyez@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 03 21 21 74 65

Réf DS: 105 749 28

Réf OSE : 2022-62427-84423

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

Nature du bien :

Ensemble de locaux à usage de bureaux (lot 58 56 80 03) // réf cadastrale AL 1058

Adresse du bien :

32 rue Léon Pruvost , Résidence Baudelaire // 62 110 HENIN BEAUMONT

Valeur :

77 000€, assortie d'une marge d'appréciation de 10%

(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

Affaire suivie par : Mme Isabelle LESTARQUIT

2 - DATES

de consultation :	14 11 2022
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	14 11 2022
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	15 12 2022
du dossier complet :	15 12 2022

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

3.3. Projet et prix envisagé

Projet de cession d'un ensemble de locaux à usage de bureaux (lot 58 56 80 03) au sein d'une immeuble en copropriété

¹ Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Ensemble de locaux à usage de bureau situé au 2^{ème} étage d'un immeuble en copropriété

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

Bien proche du centre-ville , à proximité de l'un des axes principaux (Avenue des Fusillés) et à environ 700m de la gare SNCF

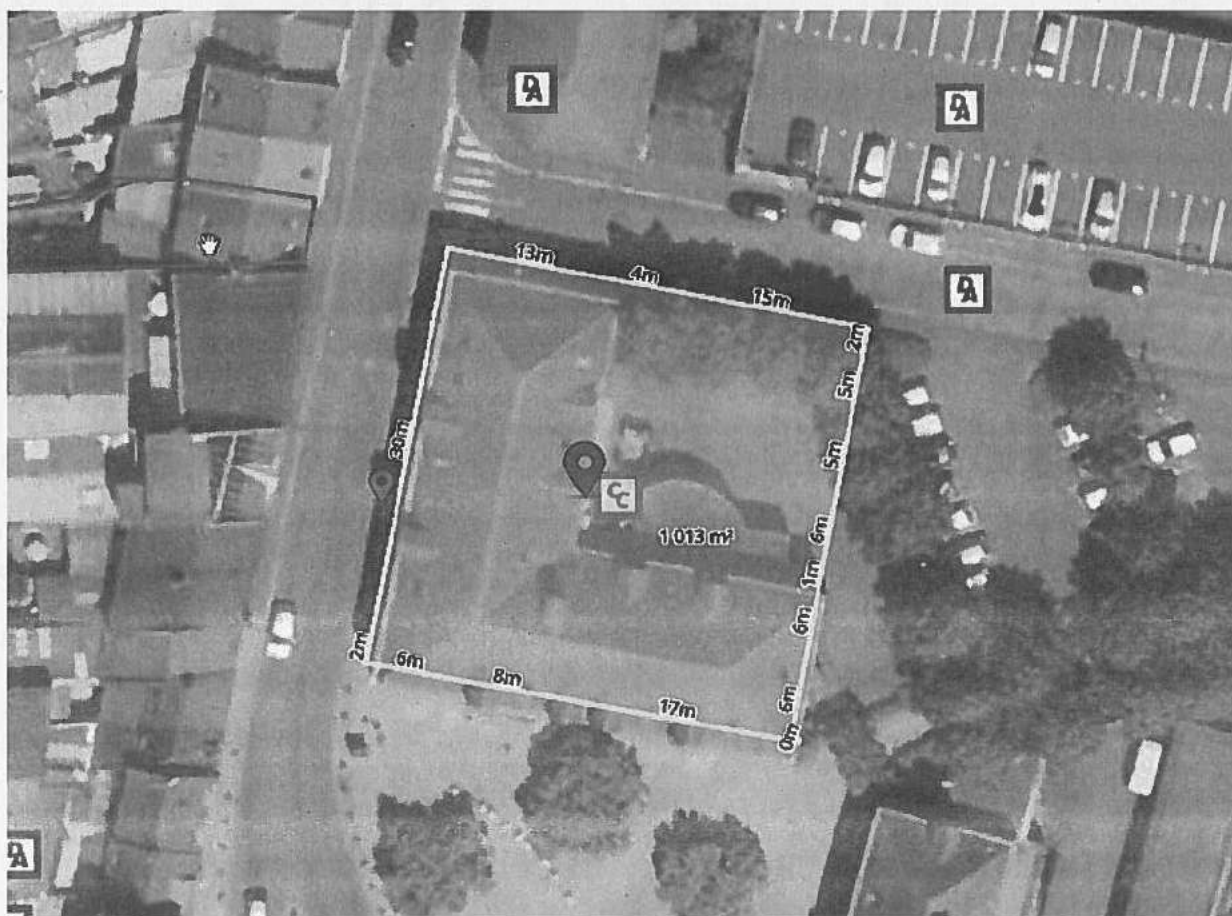
4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Hénin-Beaumont	AL 1058	32 rue Léon Pruvost	1014m ²	Immeuble en R+2 en copropriété
TOTAL			1014m ²	

Forme et dimensions approximatives de la parcelle AL 1058 : carré – 32m x 32m

Vue aérienne de la parcelle AL 1058



4.4. Descriptif



Bien situé au 2^{ème} étage d'un immeuble collectif et en copropriété dont la façade est constituée de briques pleines et d'une toiture comportant un revêtement de tuiles

La desserte s'effectue par l'intermédiaire d'un palier disposant d'un ascenseur et d'un escalier

Cet ensemble mansardé est constitué d'espaces à affectation de bureaux mais ne bénéficie pas d'autres prestations supplémentaires (absence de parkings et autres espaces extérieurs privatifs ...)

Il convient de préciser que ces locaux sont limitrophes d'une salle de réunion (lot 58 56 80 02) faisant également l'objet d'une demande d'estimation du même service consultant (PAS-DE-CALAIS HABITAT)

4.5. Surfaces du bâti : locaux mansardés disposant d'une surface utile de 110m² répartis comme suit :

>Entrée avec accès aux sanitaires juste à droite : ces derniers disposent d'un lavabo sur son meuble , d'un WC individuel . Sol et murs carrelés , le reste des surfaces (dont une partie des murs et le plafond) est peint.

>Grande salle (1) directement accessible à partir de l'accès principal . Présence du disjoncteur ,sol lino / balatum , murs et plafond peints

>Grande salle (2) dans la continuité de la pièce précédente. Matériaux identiques. À noter la présence de 2 petits dégagements avec portes à chaque extrémité et desservant le couloir principal. Cela atteste que cette salle spacieuse a dû faire l'objet d'un cloisonnement amovible (espace divisible).

>Pièce de taille plus réduite (1) , présence d'un lavabo sur son meuble . Espace à priori réservé à la pause / restauration .

>Pièce de taille plus réduite (2) à affectation de bureau.

>Enfin un couloir / dégagement principal permet de desservir l'ensemble des lieux , présence d'un réduit à usage de vestiaire.

Année ou époque de construction

1992

Chauffage ☐ gaz ☒ électricité* ☐ fuel ☐ autre

Bureaux équipés de radiateurs / convecteurs électriques

Matériaux

Sol : PVC / balatum (carrelé pour les sanitaires et WC)

Murs : peints (partiellement carrelés pour les sanitaires et WC)

Plafond : Peint

Porte : Menuiserie bois

Fenêtres :

>velux en double vitrage , avec menuiserie en bois

>fenêtres en double vitrage , avec menuiserie en aluminium

État général

Les espaces visités sont globalement en bon état.

Il convient néanmoins de prévoir la mise à jour des menuiseries afférente aux velux (au profit d'un kit PVC par exemple) dans l'optique d'améliorer l'isolation des locaux.

Certains radiateurs électriques affichent une apparence usagée .

Enfin en dehors du champ de cette estimation , il convient de préciser que la porte d'entrée principale de l'immeuble présente un dysfonctionnement . Cette dernière s'ouvre sans résistance et sans avoir requérir à l'utilisation du digicode ce qui pose de sérieux problèmes de sécurité liés aux risques d'intrusion ...

ÉLÉMENTS DE PLUS-VALUE

>Situation proche du centre-ville et de ses commodités.

>Proximité Grands axes (Avenues des Fusillés , Bd Schweitzer , autoroute A1 à quelques minutes ...)

>Surface utile (SU) proche des 110m²

>État globalement bon

ÉLÉMENTS DE MOINS-VALUE

>La cellule se limite uniquement aux locaux professionnels, absence de parkings et autres espaces extérieurs

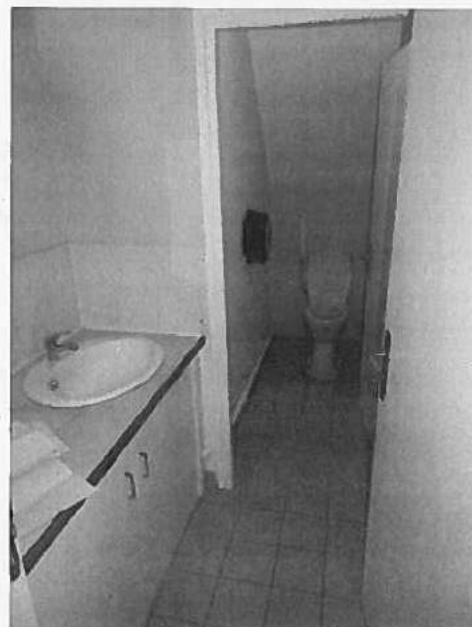
>Quelques travaux à prévoir notamment le changement des menuiseries afférentes aux velux et aux fenêtres (isolation à améliorer) , nécessité de voir également l'état des convecteurs électriques le cas échéant...

Prise de vues réalisées lors de la visite du 15 12 2022

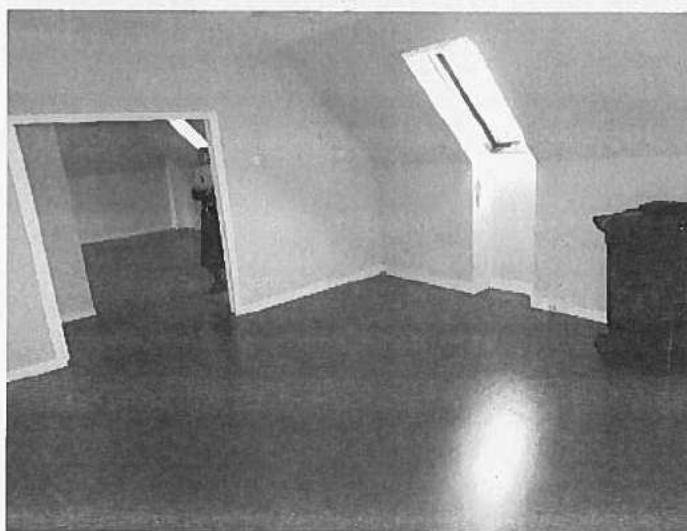
Accès aux locaux : Pallier avec cage d'escalier et ascenseur



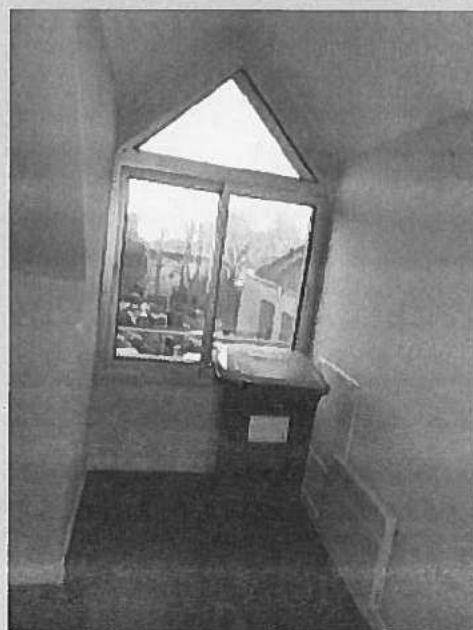
Sanitaires et WC directement accessibles à droite de l'entrée



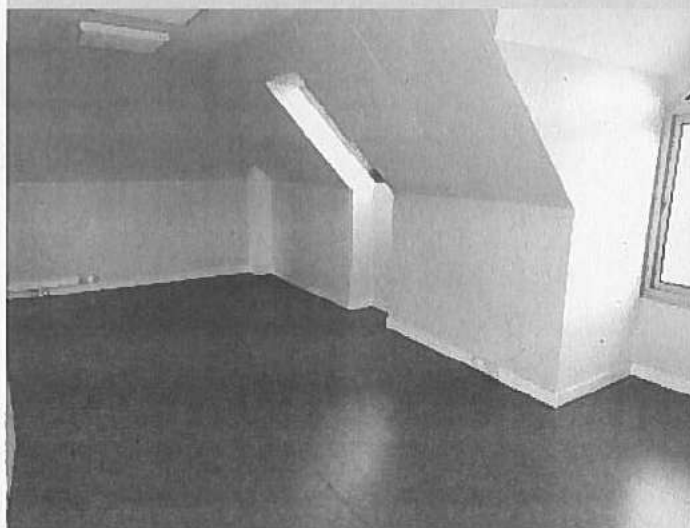
Grande salle (1-1) dédié aux bureaux



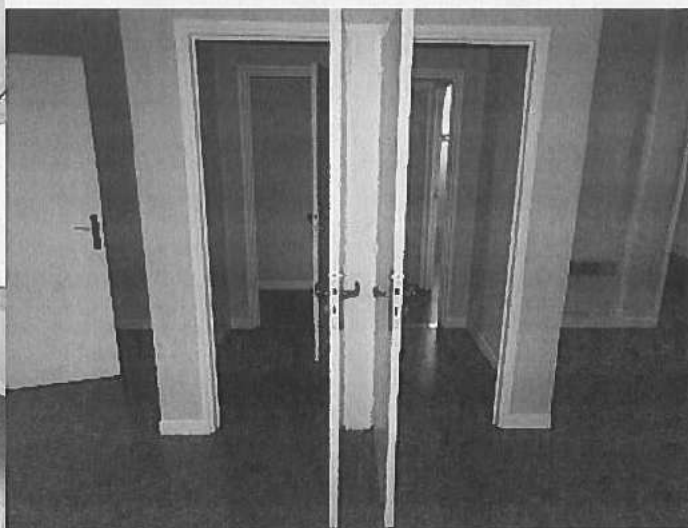
grande salle (1-2), aperçu sur l'une des fenêtres équipée de menuiseries en aluminium



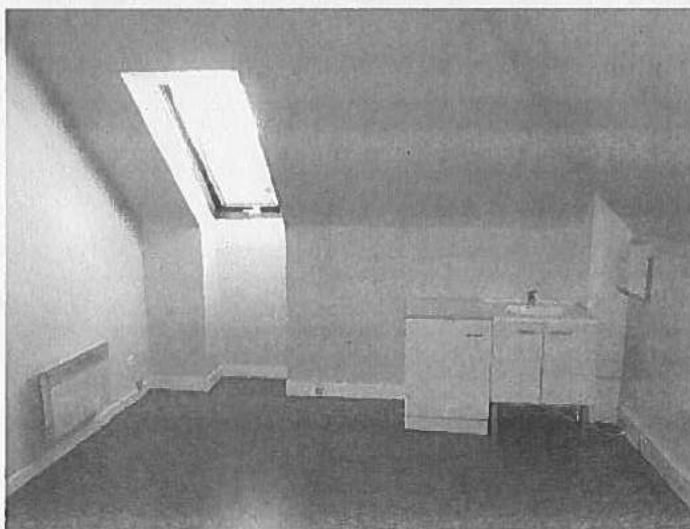
Grande salle (2-1) dédiée aux bureaux



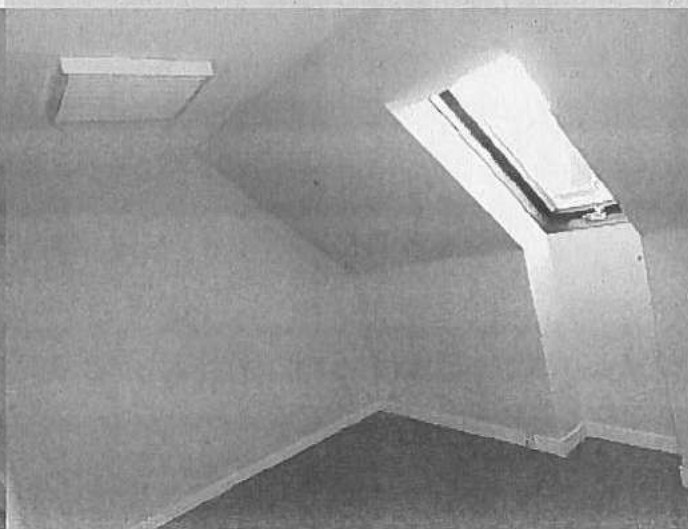
Grande salle (2-2) : présence de 2 petits dégagements (portes à chaque extrémité) et desservant le couloir principal



Pièce de taille plus réduite avec évier sur son meuble (à priori lieu de pause / restauration)



Pièce de taille plus réduite à affectation de bureau



Dégagement principal



petit réduit à usage de rangement / vestiaire



vue sur l'accès du périmètre , présence du disjoncteur



5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble : DÉPARTEMENT DU PAS-DE-CALAIS

5.2. Conditions d'occupation : Local libre d'occupation*

*Local vacant depuis mars 2020 , anciennement occupé par la MACIF .

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles : zone UA : Il s'agit d'une zone urbaine de très forte densité qui correspond au centre-ville d'Hénin-Beaumont, affectée essentiellement à l'habitation, aux équipements, aux services et aux activités qui en sont le complément naturel.

6.2.Date de référence et règles applicables

RÉVISION PLU PRÉSCRIT PAR DCM LE : **12 avril 2019**

PLU ARRÊTÉ PAR DCM LE : **15 juillet 2021**

PLU APPROUVÉ PAR DCM LE : **4 février 2022**

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





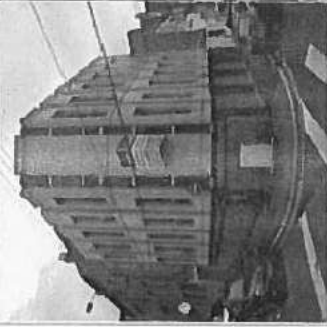

Méthode par comparaison directe

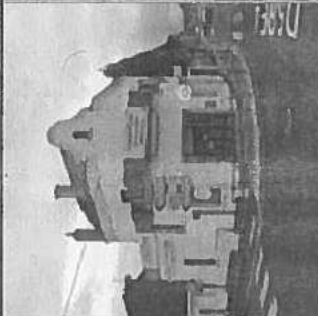

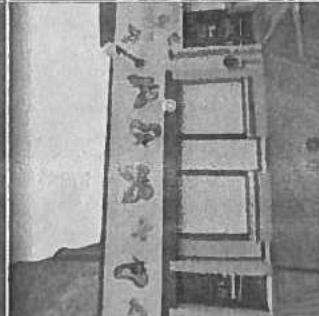

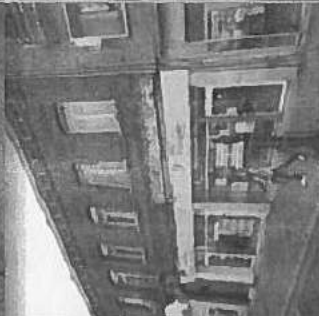

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

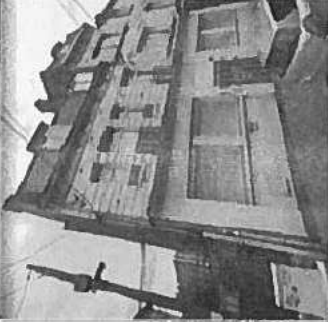

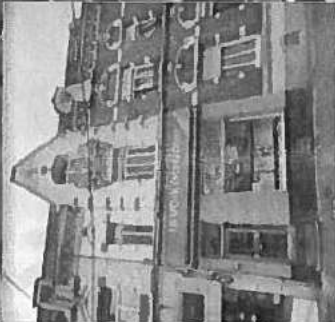

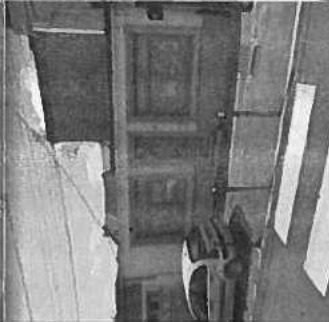
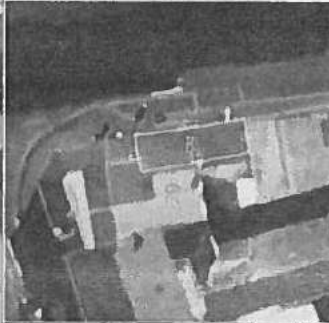
8.1. Études de marché





Recherche de termes relatifs aux locaux à usage de bureaux sur Hénin-Beaumont et les communes voisines

8.1.1.Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

n° terme	Aperçu via Google map	Vue aérienne Faciade : GEO : ONCIES	Acteurs (vendeur > acheteur) // Situation d'occupation // Description	Zonage	Ref. anregistrement	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Année construct.	Surf. pondérée totale	Prix total	Prix/m² (surf. utile)
1			Acteurs : société <u>Daprat</u> > société <u>Noor 62</u> Situation : Libre Description : Immeuble à usage de bureaux sur 2 niveaux, façade en briques (façade rénovée) // sous sol - grande salle, un bureau, sanitaire, réserve, grande pièce à l'usage // absence de garage // situation proche du centre ville	?	6204P01 2021P10649	A8/605 = 587m² asymétrique superficie supérieure à la moyenne	AVION	14 RUE EQUILIBRE DEPRET	22/10/2021	1898	525m² (surf. pond) dont 450m² de bureaux (P) + 150m² parties second étres couvertes (P2)	240 000,00 €	457,14 €
2			Acteurs : association services aide placement intermédiaire (SAP) > société « La Menuiserie » Situation : Libre Description : local (lot 501) au sein d'un immeuble en copropriété + 1158/1000ème des parties communes générales de l'immeuble // pay de description disponible pour l'état du bien mais DPE (E- G) ce qui suggère un local énergivore et nécessitant à priori une mise à jour de son isolation // bien relativement proche du centre-ville et de la gare spof	?	6204P03 2020P00422	AB/ 1612/1501	LENS	25 RUE DE LA GARE	17/12/2019		33	20 000,00 €	606,06 €
3			Acteurs : Société <u>Portalis</u> > société « Anatole » Situation : Libre Description : Immeuble à usage de bureaux sur 2 niveaux, immeuble structure bétonnée // lots d'éléments en ce qui concerne l'état de l'immeuble // situation proche du centre-ville	?	6204P03 2019P04098	A8/566 = 149m² forme quadrilatère superficie réduite	LENS	3 RUE ANATOLE FRANCE	15/07/2019	1981	450m² (surf. pond) dont 300m² de bureaux (P) + 300m² parties second étres couvertes (P2)	230 000,00 €	511,11 €

n° terme	Aperçu via Google maps	Vue emprise foncière : GEO-FONCIER	Acteurs (vendeur > acheteur) // Situation d'occupation // Description	Zonage	Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Année construct.	Surf. Pondérée totale	Prix total	Prix/m² (surf. utile)
4			Acteurs : SCI Frank > particulier Situation : vendu loué Description : Immeuble à usage de bureaux sur 2 niveaux + combles // Façade en briques recouverte d'enduit, toiture inclinée avec tuiles // présence d'antenne, anomalies réseaux électriques // proche du centre-ville, grands axes, zone commerciale	?	6204P03 2020072959	8X/533 = 220m² forme quadrilatère , superficie assez réduite	LUXEM- BURG	55 RUE JEAN BAPTISTE DEERNEZ	19/06/2020	1925	450m²	275 000,00 €	611,11 €
5			Acteurs : Comté Culture et loisirs (association) > société « MEADOMUS » Situation : Libre Description : Immeuble à usage de crèche en plan pied et en front à rue, double mitoyenneté, l'ensemble ne dispose pas d'espaces extérieurs privatifs (parkings, espaces verts etc ...) // situation proche du centre-ville	?	6204P01 2019071125	AE/289 = 431m²	VITRY EN ARTOIS	29 RUE DE DOUAI	30/07/2019	1920	310m²	140 000,00 €	451,61 €
6			Acteurs : fondation « Raoul Follereau » > particulier Situation : libre Description : Immeuble de bureaux // Emprise foncière réduite, bien susceptible d'être en mauvais état compte tenu de la vétusté // situation proche de la gare et du centre ville // surface	LIA	6204P03 202003735	AL/70 = 155m²	RENNES BEAUMON- T	322 RUE EUE GRUYELLE	30/07/2020	Immeuble ancien	155m²	50 000,00 €	322,58 €

n° terme	Aperçu via Google maps	Vue emprise foncière : GEOFOUNDER	Acteurs (vendeur > acheteur) // Situation d'occupation // Description	Zonage	Réf. cadastrale	Commune	Adresse	Date mutation	Année construct.	Surf. Pondérée Totale	Prix total	Prix/m² (surf. utile)
7			Acteurs : Etat (ministère du travail) > société « Immo Système » Situation : Libre Description : immeuble en R+2 à usage de bureaux // présence d'amiante et semble dans un état dégradé au regard de sa valorisation // le bâti occupe la quasi-totalité de l'emprise foncière, absence de dépendances telles qu'un garage et autre espace de stationnement // situation proche du centre-ville et à proximité de la gare	UA1	6204P02 2020P07356	LENS	7 RUE DE LA PAIX	29/10/2020	1971	505m²	232 000,00 €	459,41 €
8			Acteurs : société « La Voie du Nord » > société MCM Investissement Situation : Libre Description : local à usage de bureaux // présence d'amiante, pas d'autres anomalies mentionnées // situation proche du centre-ville et à proximité de la gare	UA	6204P03 2019P05713	LENS BEAUMON T	113 RUE DE L'ABBAYE	30/09/2019	immeuble ancien	174,50m² (surf.pond) dont 124m² de bureaux + 101m² de parties secondaires (P2)	153 500,00 €	879,66 €
9			Acteurs : particulier > particulier Situation : Libre Description : local professionnel, composé de 2 pièces // L'acte de vente ne mentionne pas de défauts particuliers d'ou une valorisation au m² relativement élevée // situation proche du centre-ville et à proximité de la gare	UA	6204P03 2019P05270	LENS BEAUMON T	14 AV VICTOR HUGO	03/09/2019	1949	33	25 000,00 €	757,58

n° terme	Aperçu via Google maps	Vue emprise foncière : GEO-FONCIER	Acteurs (vendeur > acheteur) // Situation d'occupation // Description	zone	Ref. enregistrement	Ref. Cadastre des	Commune	Adresse	Date mutation	Année construct.	Surf. Pondérée totale	Prix total	Prix/m² (surf. utile)
10			Acteurs : société « Foncière Epilogus » > SCI « Edgar » Situation : Libre Description : local professionnel // pas d'autres éléments descriptifs sur l'acte de vente // relativement proche du centre-ville et grands axes (D 917 - A 21 ...)	?	6204R02 202101216	AD 624 = 65m²	ANNAY	11 B RUE FRANCOIS BAUCOURT	14/01/2021	1966	70	30 926,00 €	441,80 €
11			Acteurs : société « Constellation » > société « Immobilière du 124 rue Zola Situation : Libre Description : locaux en copropriété // plateau à usage de bureaux, d'archives avec blocs sanitaires et 449/1000èmes des parties communes générales le tout réparti entre le sous-sol, le RDC et le 1er étage + 9 places de stationnement // présence d'amiante // DPE (D-6) // ensemble relativement proche du centre-ville	?	6204R03 201905217	BJ 1026	LENS	124 RUE EMILE ZOLA	05/09/2019	1992	563m²	350 000,00 €	621,67
												Valorisation moyenne au m²	526,72 €
												Valorisation médiane au m²	489,41 €

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

Sans objet

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

Suite à l'intégration de nos critères de recherche, 11 termes éligibles ont fait l'objet d'une restitution dans PATRIM.

Moyenne des termes : = 526,72€ HT /m²

Valeur médiane : = 459,41€ HT /m²

Fourchette de prix : 322,58€ HT (terme 6) à 879,66€ HT (terme 8)

Pour rappel les caractéristiques de nos locaux sont les suivantes



>Surface utile : = 110m²

>Locaux mansardés disposés au 2^{ème} étage d'un immeuble en copropriété

>Situation proche du cœur urbain (zone UA)

>Absence d'espaces privatifs (parkings et autres espaces verts)

>Locaux globalement en bon état

Analyse des termes de comparaison

Les termes ont été retenus sur des critères tels qu'une situation au sein d'une zone urbaine dense, globalement proche de leur centre-ville respectifs et qui ne disposent pas de prestations telles que des aménagements de type parking, garages et autres espaces privatifs extérieurs.

Il est proposé de privilégier le **terme n°11 (621,67€ HT / m²)** : il s'agit également d'un Immeuble en copropriété composé d'un plateau à usage de bureaux, d'archives avec blocs sanitaires et 449/1000èmes des parties communes générales le tout répartis entre le sous-sol, le RDC et le 1^{er} étage + 9 places de stationnement.

L'acte de vente mentionne la présence d'amiante, un DPE est également décrit selon une classification (D-B) ce qui suggère un ensemble relativement énergivore dont la cause peut être liée à la qualité de

l'isolation et / ou des performances des équipements . Le bien est relativement proche du centre-ville de Lens.

Ce comparable dispose ainsi de prestations supplémentaires telles que des places de parking cela étant contrebalancé par un état d'entretien à priori inférieur à notre ensemble. En outre l'acte de vente est un peu ancien (cession formalisée en septembre 2019)

Valeur vénale proposée

Au regard de la situation de ce local , de sa configuration , de son bon état général , il est proposé une valorisation à hauteur 700€ HT / m² soit une valeur vénale à hauteur de :

$$700€ \times 110m^2 = \underline{77\,000€ \text{ HT}}$$

10 - 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 77 000€.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur [minimale de vente sans justification particulière à 69 000€ (arrondie).

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, toujours vendre à un prix plus élevé ou acquérir à un prix plus bas 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 pour vendre à un prix plus bas ou acquérir à un prix plus élevé.

11 - 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.

12 - 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.

13 - 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.

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 et par délégation,



Sébastien LOYEZ
Inspecteur des Finances Publiques

Direction Générale des Finances Publiques

Le 20/12/2022

Direction départementale des Finances Publiques du Pas-de-Calais

Pôle d'évaluation domaniale

5, rue du Docteur Brassart

BP 30015

62034 ARRAS Cedex

Courriel : ddfip62.pgp.domaine@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Sébastien LOYEZ

Courriel : sebastien.loyez@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 03 21 21 74 65

Réf DS: 105 757 59

Réf OSE : 2022-62427-84435

Le Directeur régional / départemental des
Finances publiques de

à

PAS-DE-CALAIS HABITAT

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



Nature du bien :

Local à usage de salle de réunion (lot 58 56 80 02) // réf cadastrale AL 1058

Adresse du bien :

32 rue Léon Pruvost , Résidence Baudelaire // 62 110 HENIN BEAUMONT

Valeur :

23 500€, assortie d'une marge d'appréciation de 10%

(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

Affaire suivie par : Mme Isabelle LESTARQUIT

2 - DATES

de consultation :	14 11 2022
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	14 11 2022
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	15 12 2022
du dossier complet :	15 12 2022

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

3.3. Projet et prix envisagé

Projet de cession d'un local à usage de bureau / salle de réunion (lot 58 58 80 02) au sein d'une résidence en copropriété

¹ Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

4.4. Descriptif



Bien situé au 2^{ème} étage d'un immeuble collectif et en copropriété dont la façade est constituée de briques pleines et d'une toiture comportant un revêtement de tuiles

La desserte s'effectue par l'intermédiaire d'un palier disposant d'un ascenseur et d'un escalier

Ce local mansardé est constitué d'un espace unique dont la vocation principale est celle d'une salle de réunion (potentiellement divisible en bureaux) sans autres prestations supplémentaires.

La pièce (env 5m x 10m) affiche une forme rectangulaire tout en étant limitrophe de l'ensemble de bureaux (lot 58 56 80 03) faisant également l'objet d'une demande d'estimation du même service consultant (PAS-DE-CALAIS HABITAT)

Année ou époque de construction

1992

Chauffage ☐ gaz ☒ électricité* ☐ fuel ☐ autre

Salle équipée de radiateurs / convecteurs électriques d'aspect usagé

Matériaux

Sol : PVC / balatum

Murs : peints

Plafond : Peint

Porte : Menuiserie bois

Fenêtres :

>2 velux en double vitrage , avec menuiserie en bois

>2 fenêtres en double vitrage , avec menuiserie en aluminium

État général

Depuis la dernière visite réalisée le 08 01 2021 , le local a fait l'objet de quelques travaux certainement dans l'optique d'une mise en vente .

Ainsi les murs ont été repeints et le sol a fait l'objet d'une pose d'un revêtement de type PVC / balatum.

En revanche les menuiseries afférentes aux fenêtres n'ont visiblement pas fait l'objet d'un remplacement : Ainsi les grandes fenêtres conservent toujours une structure en aluminium et les velux leur boiserie d'origine.

Des signes d'humidité et de condensation sont bien perceptibles au niveau des revêtements en aluminium.

Ces « symptômes » permettent de mettre en évidence que les lieux nécessitent une intervention dans l'optique d'en améliorer l'isolation

En outre des marques d'humidité afférentes à des écoulements sont également visibles sous les velux dont les boiseries sont à remplacer.

Les radiateurs électriques portent également les marques du temps en raison en atteste leur aspect usagé.

Les réseaux électriques semblent faire / ou avoir fait l'objet de travaux , certaines prises de terre étant « déboîtées » et certains fils sont à raccorder.

Enfin en dehors du champ de cette estimation , il convient de préciser que la porte d'entrée principale de l'immeuble présente un dysfonctionnement . Cette dernière s'ouvre sans résistance et sans avoir requérir à l'utilisation du digicode ce qui pose de sérieux problèmes de sécurité liés aux risques d'intrusion ...

ÉLÉMENTS DE PLUS-VALUE

>Situation proche du centre-ville et de ses commodités.

>Proximité Grands axes (Avenue des Fusillés , Bd Schweitzer , autoroute A1 à quelques minutes ...)

ÉLÉMENTS DE MOINS-VALUE

>La cellule ne dispose pas d'espaces privatifs et se limite à son emprise au sol

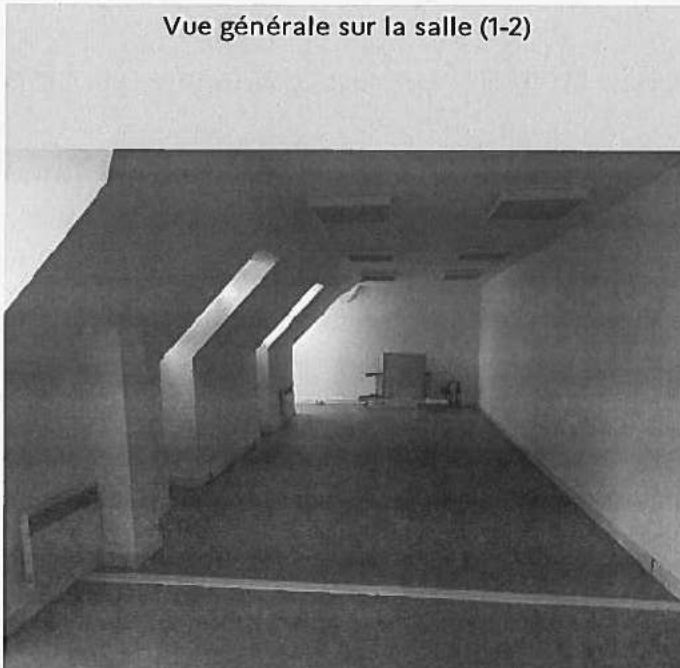
>État général nécessitant des travaux de "rafraîchissement"

>Le bien à vendre se limite à une salle unique dont la fonction principale réside sur la possibilité de tenir des réunions.

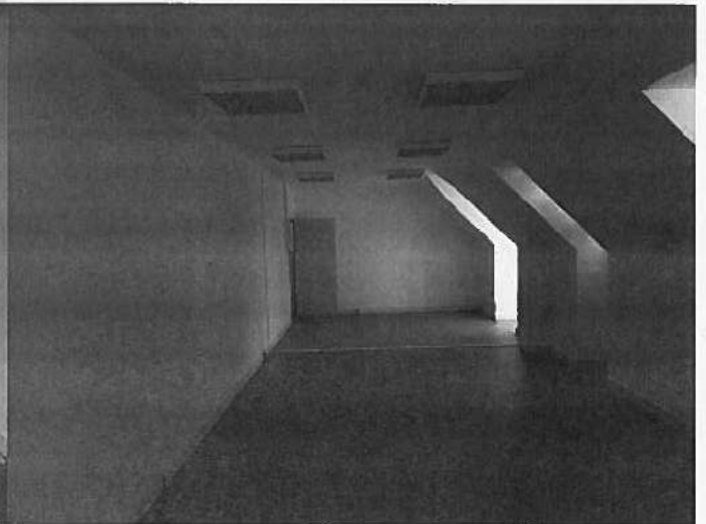
En dehors de cet espace il n'y a aucune autre prestation disponible telles que la présence de sanitaires , cuisine , annexes etc .

4.5. Surfaces du bâti : local d'une surface utile de 51m²

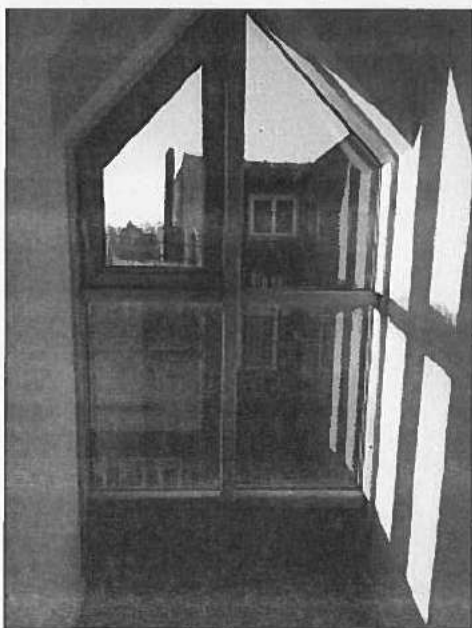
Vue générale sur la salle (1-2)



Vue générale sur la salle (2-2)



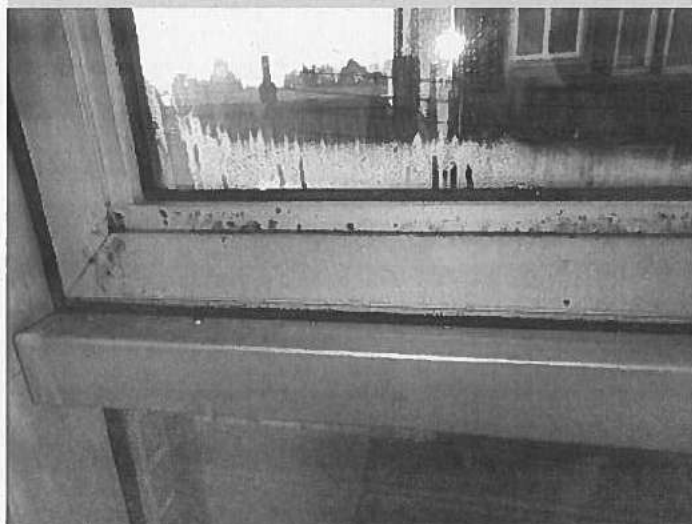
Aperçu sur l'une des fenêtres disposant de menuiseries en aluminium



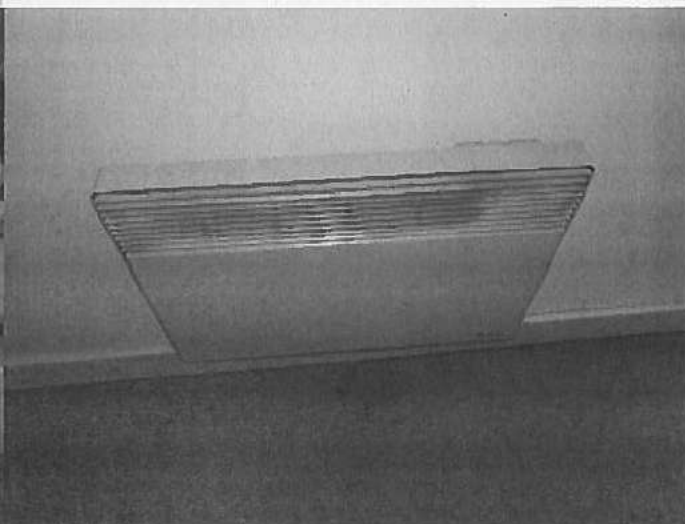
Vue rapprochée sur l'un des velux avec menuiserie (bois) d'origine. A noter juste sous les boiseries, des marques afférentes aux problèmes d'humidité



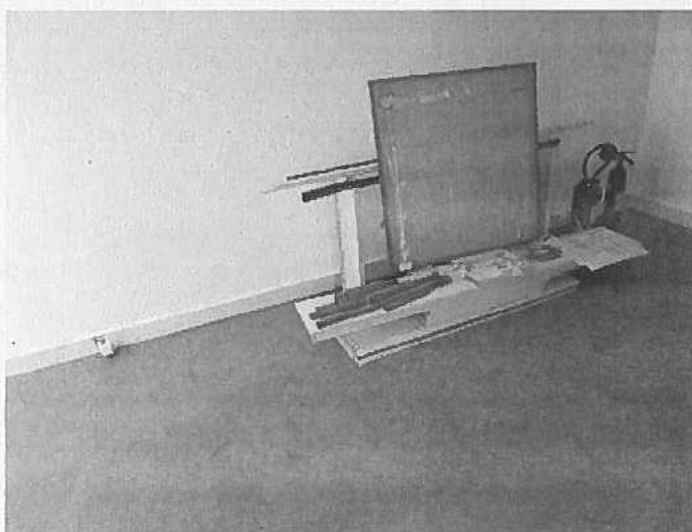
vue rapprochée sur les menuiseries en aluminium :
humidité et autres signes de condensation biens
visibles



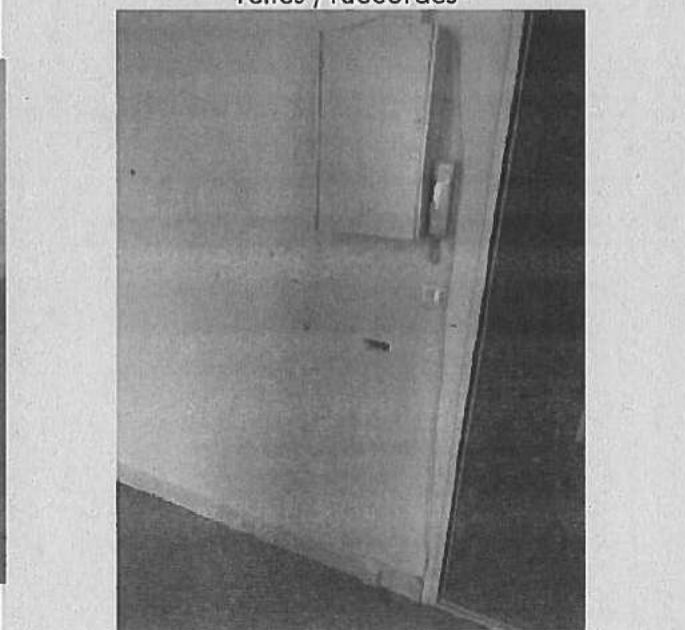
Aperçu sur l'un des radiateurs électriques d'aspect
usagé



matériaux divers attestant la réalisation de travaux
récents , à noter que certaines prises de terres sont
« déboîtées »



Entrée du local , présence du boîtier afférent au
compteur électrique . Certains fils ne semblent pas
reliés / raccordés



5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble : DÉPARTEMENT DU PAS-DE-CALAIS

5.2. Conditions d'occupation : Local libre d'occupation*

*Local vacant depuis mars 2014 , anciennement occupé par le Conseil général

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles : zone UA : Il s'agit d'une zone urbaine de très forte densité qui correspond au centre-ville d'Hénin-Beaumont, affectée essentiellement à l'habitation, aux équipements, aux services et aux activités qui en sont le complément naturel.

6.2.Date de référence et règles applicables

REVISION PLU PRESCRIT PAR DCM LE : **12 avril 2019**

PLU ARRÊTÉ PAR DCM LE : **15 juillet 2021**

PLU APPROUVÉ PAR DCM LE : **4 février 2022**

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





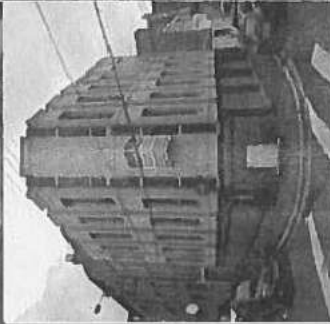

Méthode par comparaison directe

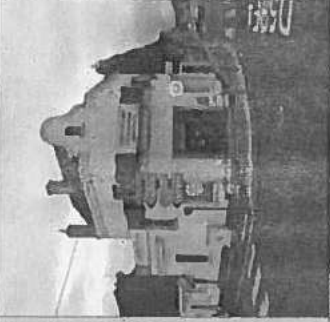


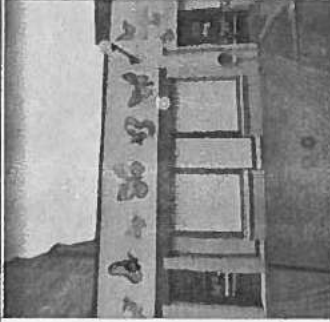

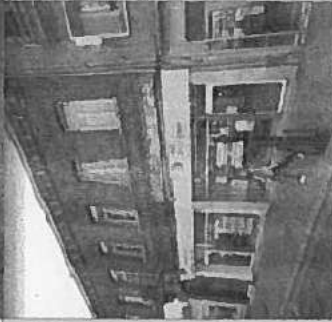

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

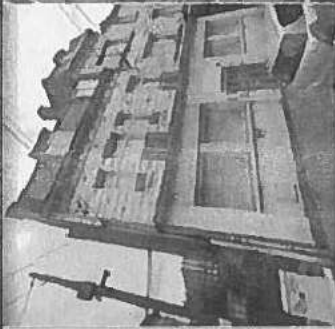



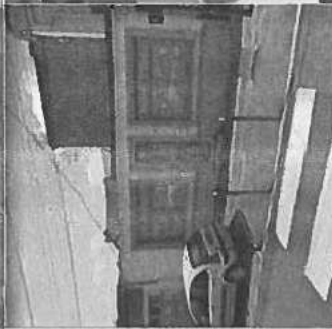
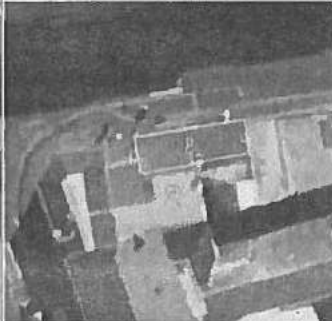
8.1. Études de marché





Recherche de termes relatifs aux locaux à usage de bureaux sur Hénin-Beaumont et les communes voisines

8.1.1.Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

n° terme	Aperçu via Google maps	Vue emprise foncière : CÉO-FONCIER	Acteurs (vendeur > acheteur) / Situation d'occupation // Description	Zonage	Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Année construct.	Surf. Pondérée Totale	Prix total	Prix/m² (surf. utile)
1			Acteurs : société Degres > société Noor 62 Situation : Libre Description : Immeuble à usage de bureaux sur 2 niveaux, façade en briques (façade rénovée) // sous sol - grande salle, un bureau, sanitaire, réserve, grande pièce à l'étage // absence de garage // situation proche du centre ville	?	6204P01 2021P10649	AB/605 = 537m² asymétrique superficie supérieure à la moyenne	AVION	14 RUE EDOUARD DEBET	22/10/2021	1898	525m² (surf.pond) dont 450m² (Z) + 150m² parties secondaires couvertes (Z2)	240 000,00 €	457,14 €
2			Acteurs : association service aide à placement intermédiaire (SAP) > société « La Menuiserie » Situation : Libre Description : local (lot 501) au sein d'un immeuble en copropriété + 1158/1000ème des parties communes générales de l'immeuble // peu de description disponible pour l'état du bien mais DPE (E- G) ce qui suggère un local énergivore et nécessitant à priori une mise à jour de son isolation // bien relativement proche du centre-ville et de la gare spg	?	6204P03 2020P00422	AB/ 1612/501	LENS	25 RUE DE LA GARE	17/12/2019		33	20 000,00 €	606,06 €
3			Acteurs : Société Portalis > société « Anatole » Situation : Libre Description : Immeuble à usage de bureaux sur 2 niveaux, immeuble structure bétonnée // lots d'éléments en ce qui concerne l'état de l'immeuble // situation proche du centre-ville	?	6204P03 2019P04098	AB/566 = 149m² forme quadrilatère superficie réduite	LENS	3 RUE ANATOLE FRANCE	15/07/2019	1681	450m² (surf.pond) dont 300m² (Z) + 300m² parties secondaires couvertes (Z2)	230 000,00 €	511,11 €

n° terme	Aperçu via Google maps	Vue aérienne foncière : CIO-FONCIER	Acteurs, vendeurs > acheteurs // Situation d'occupation // Description	Zonage	Réf. enregistrement	Réf. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Année construct.	Surf. Pondérée totale	Prix total	Prix/m² (surf. utile)
4			Acteurs :  Frank-Pardoulier Situation : Immeuble à usage de bureaux sur 2 niveaux + combles // Description : Immeuble à usage de bureaux en briques recouvert d'ardoise, toiture inclinée avec tuiles // présence d'antenne, anomalies réseaux électriques // proche du centre-ville, grande avenue, zone commerciale	?	6204P03 2020P037059	BX/533 = 220m² forme quadrilatère superficie assez réduite	LEUVIN	55 RUE JEAN BAPTISTE DEBRUNER	19/06/2020	1925	450m²	275 000,00 €	611,11 €
5			Acteurs : Comité Culture et loisirs (association) > société « MEADOMUS » Situation : Libre Description : Immeuble à usage de crèche en plain pied et en front à rue, double mitoyenneté, l'ensemble ne dispose pas d'espaces extérieurs privatifs (parkings, espaces verts etc...) // situation proche du centre-ville	?	6204P01 2019P01125	AS/289 = 431m²	VITRY EN ARTOIS	29 RUE DE DOUAI	30/01/2019	1920	310m²	140 000,00 €	451,61 €
6			Acteurs : fondation « Paul Follengau » > particulier Situation : libre Description : Immeuble de bureaux // Emprise foncière réduite, bien susceptible d'être en mauvais état compte tenu de la valorisation // situation proche de la gare et du centre ville // surface	UA	6204P03 2020P03735	AL/70 = 155m²	HENIN- BEAUMON	322 RUE ELIE GRATTE	30/07/2020	Immeuble ancien	155m²	50 000,00 €	322,58 €

n° terme	Aperçu via Google maps	Vue emprise foncière : GEOFONCIER	Acteurs (vendeur > acheteur // Situation d'occupation // Description)	Zonage	Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Année construct.	Surf. Pondérée totale	Prix total	Prix/m² (surf. utile)
7			Acteurs : Etat (ministère du travail) > société « Immo Système » Situation : Libre Description : Immeuble en R+2 à usage de bureaux // présence d'amiante et semble dans un état dégradé au regard de sa valorisation // le bâti occupe la quasi-totalité de l'emprise foncière, absence de dépendances telles qu'un garage et autre espace de stationnement // situation proche du centre-ville et à proximité de la gare	UA1	6204P02 2020P007356	AB/1007 = 389m²	LENS	7 RUE DE LA PAIX	29/10/2020	1971	505m²	232 000,00 €	459,41 €
8			Acteurs : société « La Voix du Nord » > société Mm Investissement Situation : Libre Description : local à usage de bureaux // présence d'amiante, pas d'autres anomalies mentionnées // situation proche du centre-ville et à proximité de la gare	UA	6204P03 2019P05723	BL/1029 = 211m²	HENIN- BEAUMONT	113 RUE DE L' ABBAYE	30/09/2019	immeuble ancien	174,50m² (surf.pond) dont 124m² de bureaux + 101m² de parties secondaires (P2)	153 500,00 €	875,66 €
9			Acteurs : particulier > particulier Situation : Libre Description : local professionnel, composé de 2 pièces // l'acte de vente ne mentionne pas de défauts particuliers d'ou une valorisation au m² relativement élevée // situation proche du centre-ville et à proximité de la gare	UA	6204P03 2019P05270	AL/31 = 36m²	HENIN- BEAUMONT	14 AV VICTOR HUGO	03/09/2019	1949	33	25 000,00 €	757,58

n° terme	Aperçu via Google maps	Vue emprise foncière : GEO-FONCIER	Acteurs vendeur > acheteur // Situation d'occupation // Description	Zonage	Ref. enregistrement	Ref. Cadastre / alas	Commune	Adresse	Date mutation	Année construct.	Surf. Pondérée totale	Prix total	Prix/m² (surf. utile)
10			Acteurs : société « Fondère Epilogue » > SCI « Edgr » Situation : Libre Description : local professionnel // pas d'autres éléments décrits sur l'acte de vente // relativement proche du centre-ville et grands axes (D 917 - A 21 ...)	?	6204P02 202101216	AD/624 = 69m²	ANNAY	118 RUE FRANÇOIS RAULCOURT	14/01/2021	1966	70	30 926,00 €	447,80 €
11			Acteurs : société « Constellation » > société « Immobilière du 124 rue Zola » Situation : Libre Description : locaux en copropriété // plateau à usage de bureaux, d'archives avec blocs sanitaires et 449/1000m² des parties communes générales le tout répartis entre le sous-sol, le RDC et le 1 ^{er} étage + 9 places de stationnement // présence d'antenne // DPE (D-B) // ensemble relativement proche du centre-ville	?	6204P03 2019P05217	BJ/7026	LENS	124 RUE EMILE ZOLA	05/09/2019	1992	563m²	350 000,00 €	621,67
												Valorisation moyenne au m²	526,72 €
												Valorisation médiane au m²	459,41 €

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

Sans objet

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

Suite à l'intégration de nos critères de recherche, 11 termes éligibles ont fait l'objet d'une restitution dans PATRIM.

Moyenne des termes : = 526,72€ HT /m²

Valeur médiane : = 459,41€ HT /m²

Fourchette de prix : 322,58€ HT (terme 6) à 879,66€ HT (terme 8)

Pour rappel les caractéristiques de notre local sont les suivantes



>Surface utile : = 51m²

>Local mansardé disposé au 2^{ème} étage d'un immeuble en copropriété

>Situation proche du cœur urbain (zone UA)

>Absence d'espaces privatifs (parkings et autres espaces verts)

>Local dans un état passable / moyen

Analyse des termes de comparaison

Les termes ont été retenus sur des critères tels qu'une situation au sein d'une zone urbaine dense, globalement proche de leur centre-ville respectifs et qui ne disposent pas (pour la plupart) de prestations telles que des aménagements de type parking, garages et autres espaces privatifs extérieurs.

Valeur vénale proposée

Au regard de la situation de ce local, de sa configuration, de son état (qui a fait l'objet de quelques travaux depuis la dernière visite (08 01 2021) et de l'évolution du marché, il est proposé de revaloriser ce bien à hauteur 460€ HT / m² ce qui correspond au résultat médian de cette étude de marché.

Valeur vénale du local : 460€ x 51m² = 23 460€ HT arrondie à 23 500€ HT

10 - 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 23 500€.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur [minimale de vente sans justification particulière à 21 150€ (arrondie le cas échéant).

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, toujours vendre à un prix plus élevé ou acquérir à un prix plus bas 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 pour vendre à un prix plus bas ou acquérir à un prix plus élevé.

11 - 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.

12 - 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.

13 - 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.

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 et par délégation,



Sébastien LOYEZ
Inspecteur des Finances Publiques

