



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Envoyé en préfecture le 09/04/2026
Reçu en préfecture le 09/04/2026
Publié le
ID : 059-215904665-20260409-D2026_04_08_20-DE

S²LO - SD



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale Des Finances Publiques

Le 17/02/2026

Direction régionale des Finances Publiques des Hauts-
de-France et du département du Nord

Pôle d'évaluation domaniale

82 avenue JF Kennedy
CS 51801
59881 Lille cedex 9

Le Directeur régional des Finances publiques

à

Commune de Pont-à-Marcq
Mme Marie-Gaétane DANION
Adjointe à l'urbanisme

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Cyrille DUCOULOMBIER

Courriel : drfip59.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

cyrille.ducoulombier@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 03 20 62 80 80 / 06 23 87 50 04

Réf DS: 25660853

Réf OSE : 2025-59466-57481

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

Nature du bien :

Maison d'habitation transformée en micro-crèche

Adresse du bien :

31 rue d'Avelin 59710 PONT-A-MARCQ

Valeur :

286 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de -15 %

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



1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Mme Marie-Gaétane DANION, Adjointe à l'urbanisme

2 - DATES

de consultation :	04/08/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	29/01/2025
du dossier complet :	29/01/2025

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input checked="" type="checkbox"/>
-----------	-------------------------------------

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

Cession envisagée d'un immeuble communal actuellement à usage de micro-crèche

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Maison d'habitation, réhabilitée en 2011 avec changement d'affectation en micro-crèche. Cessation d'activité depuis août 2025 suite à la liquidation judiciaire de la société occupant les locaux.

La maison est dans un bon état général. Elle a fait l'objet d'une extension au niveau du rez-de-chaussée côté jardin.

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

4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie

4.3. Références cadastrales

La parcelle sous expertise figure au cadastre sous la référence suivante :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Pont-à-Marcq	AA-009	31 rue d'Avelin	580 m ²	Ancienne maison d'habitation reconvertie en micro-crèche
TOTAL			580 m ²	

4.4. Descriptif

Vue Icad :



Il s'agit d'un immeuble à usage d'habitation réhabilité en 2011 avec changement de destination en micro-crèche. La construction est en maçonnerie et en briques sans mitoyenneté, édifiée en R+1.

Elle dispose d'un grenier (non aménagé et non visité), d'une petite cave et d'une extension au niveau du rez-de-chaussée sur l'arrière. La toiture est en double pente avec couverture en tuiles, en bac acier et derbigum pour l'extension. Les menuiseries extérieures sont en PVC avec double vitrage et volets roulants. Elle est équipée d'un chauffage central au gaz. Le sol est recouvert de parquet stratifié au rez-de-chaussée et à l'étage. Les murs sont peints et recouverts de motifs décoratifs. Les pièces du rez-de-chaussée sont équipées de spots intégrés au faux-plafond.

Le rez-de-chaussée comprend des espaces de jeux, d'éveil, un dortoir, une cuisine et des sanitaires.

Le premier étage est à usage de bureaux, salle de réunion ou de convivialité. L'ancienne salle de bain a été réaménagée en laverie / lingerie.

Le bien est en bon état locatif mais nécessite des travaux pour le rendre habitable : transformation de la laverie en salle de bain, installation d'une nouvelle chaudière adaptée à la consommation d'eau chaude normale d'une famille, retirer les motifs décoratifs et repeindre les murs intérieurs.

Ancien bureau d'accueil, dans le prolongement, donnant accès au jardin :

Cuisine :



Dortoir (pièce du rez-de chaussée côté rue)



Etage :

Laverie / Lingerie (ancienne salle de bain) :

Chambre côté rue :



Chambre coté jardin :



4.5. Surfaces du bâti

D'après les données cadastrales, la maison, classée en local d'activité ("Centre médical social, centre de soins, crèche, halte-garderie"), a une surface utile pondérée de 136 m².

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

La commune de Pont-à-Marcq est propriétaire de cette maison. Elle souhaite la revendre.

5.2. Conditions d'occupation

Libre

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

La parcelle est classée en zone UB : Zone urbaine récente.

6.2. Date de référence et règles applicables

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

Le Pôle d'évaluation domaniale a privilégié une méthode par comparaison directe des ventes de maisons.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

Les recherches ont porté sur la période du 01/01/2023 au 31/01/2025 concernant des ventes de maisons construites entre 2000 et 2015, situées dans un rayon de 3 km, présentant des surfaces similaires et libres de toute occupation.

Maison - Valeur vénale									
N	Date de mutation	Réf. Acte	Adresse et commune	Cadastre	Surface du terrain	Surface utile pondérée	Prix €	Prix du m ² en € de la SU	Observations
1	27/04/2023	2023P14 169	4 B RUE D ANTROEUILLES - AVELIN	C-1894	361	127	190 000	1 496,06	
2	29/09/2023	2023P30 293	128 RUE DE PONT A MARCQ - MERIGNIES	A2622 A2619	396	141,6	350 000	2 471,75	
3	11/08/2023	2023P25 380	40 RUE DE LA ROSEE - MERIGNIES	A3006	200	100	213 650	2 136,50	
4	19/12/2023	2023P39 464	3 RUE JAMES HAGUE - PONT-A-MARCQ	AA-110	390	117	286 250	2 446,58	
5	14/11/2025	2025P37 653	10 RUE ROLANDE PASTANT - PONT-A- MARCQ	AD-72 et 141	242	100,4	252 000	2 509,96	
6	28/04/2025	2025P26 621	11 RUE ROLANDE PASTANT - PONT-A- MARCQ	AD-71, 142 et 152	258	98,6	248 600	2 521,30	
								Moyenne	2 263,69
								Médiane	2 459,17

La plupart des maisons de l'échantillon possèdent un garage et ont une mitoyenneté. La maison à évaluer ne possède pas de garage, mais présente d'autres atouts :

- un grand terrain clôturé permettant de stationner plusieurs voitures ;

- présence d'un portail avec ouverture automatique ;

- la possibilité de construire un garage.

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

Le prix au m² retenu est 2 100 €, inférieur à la moyenne et à la médiane, compte tenu de l'absence de garage et de la nécessité d'engager des travaux d'aménagement et d'embellissement afin de rendre la maison habitable.

Compte tenu de son état, la valeur vénale de l'immeuble est donc estimée à **286 000 €** (136 x 2 100 € = 285 600 € arrondis à 286 000 €).

9 - 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 286 000 €.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de -15 %

portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 243 000 € (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 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.

10 - 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 émise 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.

11 - 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.

12 - 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 régional des Finances Publiques
Des Hauts de France et du département du Nord
et par délégation, l'inspecteur des finances publiques

Cyrille DUCOULOMBIER
Inspecteur des Finances Publiques

