



**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_22-DE

S²LO - SD



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale Des Finances Publiques

Le 11/03/2026

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

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Philippe CADEL

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

Téléphone : 06 14 14 70 88

COMMUNE DE PONT A MARCQ

141 rue Nationale

59710 PONT A MARCQ

Réf DS:26420368

Réf OSE : 2025-59466-66651

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

Nature du bien :

Cellules commerciales inachevées sur la parcelle AH n° 256 d'une contenance de 350 m²

Adresse du bien :

124 rue Nationale à Pont à Marcq

Valeur :

285 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de + 10%,

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

1 - CONSULTANT

Commune de Pont à Marcq

affaire suivie par : Mme Marie-Gaëtane DANION et M. Roman HYEANS

2 - DATES

| | |
|--------------------------------------------------------------------------|------------|
| de consultation : | 15/09/2025 |
| le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis: | - |
| le cas échéant, de visite de l'immeuble : | 05/03/2026 |
| du dossier complet : | 05/03/2026 |

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

| | | |
|---------------|---------|-------------------------------------|
| Acquisition : | Amiable | <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

Projet d'acquisition amiable par la commune dans le cadre du projet d'aménagement du cœur de ville .

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

La ville de Pont à Marcq est située au sud de l'arrondissement de Lille, à mi-chemin entre Lille et Douai.

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

Le bien est situé sur l'artère principale de la ville . Bien accessible sous un porche situé à l'entrée droite d'un estaminet via une allée piétonne récemment acquise par la commune et aménagée juste en face de la mairie.

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

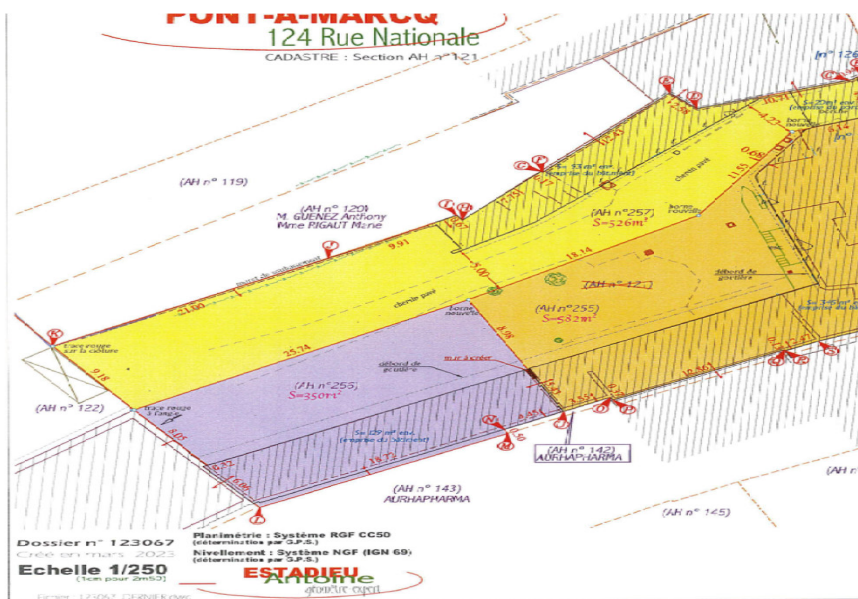
4.3. Références cadastrales

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

| Commune | Parcelle | Adresse/Lieudit | Superficie | Nature réelle |
|--------------|----------|-------------------|--------------------|----------------------------------------------|
| Pont à Marcq | AH 256 | 124 rue Nationale | 350 m ² | Cellules commerciales encours de finition |
| TOTAL | | | 350 m ² | |

4.4. Descriptif

Vue plan remis (lot n° 2 en mauve) :



Vue extérieures des deux cellules actuelles :



4.5. Surfaces du bâti

Immeuble datant du début 20^{ème} anciennement à usage de dépendances agricoles (anciennes écuries) transformées en cellules commerciales ou artisanales encours d'aménagement le jour de la visite (travaux inachevés par le propriétaire). Constructions de qualité en briques, dalle béton, toiture tuiles récentes, isolation neuve, murs briques à sabler, rejointoyer et peindre

- 1^{ère} cellule de gauche en façade comprenant d'une superficie utile intérieure de 105 m² environ selon descriptif et plans communiqués initialement conçue pour un salon de beauté et dont les travaux sont inachevés suite au désistement du commerçant comprenant :

Rez-de-chaussée : deux pièces encours de travaux : une grande pièce d'accueil, un coin WC, un coin escalier d'étage (non posé) et une pièce cloisonnée avec bac à douche posé sans parroies. Menuiseries PVC bicolores neuves , sol avec parquet neufs recouverts de bâches, murs isolés et placos posés sur rails – bandes calicots faites – câbles électriques et canalisations tirés mais non branchés – murs à enduire et peindre - Plafonds en briques voûtées rejointoyés – partie WC encours :



1^{er} étage : accessible par échelle – couloir sous pente avec vélux neufs en partie haute et fenêtres neuves en PVC bicolores en partie basse menant à 3 pièces destinées à des salles de soin, et une pièce au fond en enfilade dédiée à un espace social . Cloisons, placos, isolation, bandes calicots terminés mais non peints . Sol brut sur dalle béton – pièce du fond avec sol stratifié neuf sous bâche. Câbles électriques passés mais non branchés.



- 2ème cellule située sur la partie droite du bâtiment en façade a surface utile sur plan communiquée de 80 m² environ qui n'avait aucun locataire de prévu et sans aménagement spécifique comprenant :

Rez-de-chaussée : Grande pièce sans cloisons avec coin WC selon plan remis (non réalisé), escalier d'étage (non posé), menuiseries posées, placos à terminer , plafonds en briques voûtées rejointoyées, câbles électriques passés mais non connectés :



1^{er} étage : accessible par échelle au fond à droite : pièce unique encours de réalisation - isolation terminée – placos encours – câbles passés non branchés – sol brut en béton.



Ces deux cellules à vocations commerciales sont à terminer et pourraient également trouver un usage d'habitat compte tenu de leur aménagement encours et de leur localisation en zone UA au PLU de la commune.

Ensemble et construction de qualité avec matériaux neufs. L'aménagement intérieur reste cependant à achever (finitions, pose des placos, enduits, peintures, faïences, sols, pose des escaliers, finitions électriques et branchements), ainsi que les branchements, compteurs, la rénovation de la façade et les formalités administratives (PC et déclarations de changement d'affectation)

Surface utile retenue par le service aux vues des plans communiqués

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

M. et Mme PERILLIAT

5.2. Conditions d'occupation

Libre

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

Classement au PLU de la commune en zone UA

6.2. Date de référence et règles applicables

PLU de la commune dont la dernière procédure a été approuvée le 07/07/2025.

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

Compte tenu de la nature du bien, la méthode par comparaison est privilégiée.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché – Sources internes à la DGFiP et critères de recherche

Termes de comparaison

Recherche des ventes sur les trois dernières années de bâtiments de centre ville à usage de commerce et bureaux de tailles similaires sur la commune et les communes voisines :

| Ref. enregistrement | Ref. Cadastres | Commune | Date mutation | Surf. utile totale | Prix total | Prix/m ² (surf. utile) | Sous-Gruppe |
|-----------------------|------------------------------------|--------------|---------------|--------------------|------------|-----------------------------------|-------------|
| 5914P03 2023P09394 | 466//AH/201//207//4 | PONT-A-MARCQ | 22/03/2023 | 150 | 219 000 | 1 460 € | Bureau |
| 5914P03 2025P00278 | 466//AH/194// | PONT-A-MARCQ | 30/12/2024 | 200 | 375 000 | 1 875 € | Bureau |
| 5914P03 2025P17737 | 34//ZL/150// | AVELIN | 28/05/2025 | 200 | 350 000 | 1 750 € | Commerce |
| 5914P03 2024P03939 | 256//AS/ 1603//1604//1597//1598 | FRETIN | 02/02/2024 | 180 | 285 000 | 1 583 € | Commerce |
| 5914P03 2023P25140 | 398//A/2326//2328/1 | MERIGNIES | 31/07/2023 | 82 | 120 000 | 1 463 € | Commerce |
| 5914P03 2025P10882 | 398//B/1119//1121 | MERIGNIES | 28/03/2025 | 175 | 450 000 | 2 571 € | Commerce |
| 5914P03 2024P03939 | 256//AS/ 1603//1604//1597//1598 | FRETIN | 02/02/2024 | 180 | 285 000 | 1 583 € | Commerce |
| | | | | | moyenne | 1 755 € | |
| | | | | | mediane | 1 583 € | |

7 termes identifiés et retenus à des prix de 1 460 € à 2 571 €/ m² locaux. Moyenne et médiane calculés à **1 755 € et 1 583 €/ m²**

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

Compte tenu de l'état et de la situation des biens , une valeur conforme à la moyenne des termes et arbitrée à **1 750 €/ m² de surface utile** sera retenue.

Cette valeur au m² sera cependant assortie d'abattements de – 10 % et – 15 % en raison du caractère inachevé des locaux .

Soit valeur théorique des deux cellules fixée à :

- 105 m² x 1 750 € - 10 % = **165 000 € pour la cellule de gauche ;**

- 80 m² x 1 750 € - 15 % = **119 000 € pour la cellule de droite .**

soit un total de 284 000€ arrondis à **285 000 €**

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 285 000€.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de + 10 % portant la valeur maximale d'acquisition sans justification particulière jusqu'à 315 000 € (arrondi).

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 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 d'acquérir à un prix plus élevé .

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'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.

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



Philippe CADEL