

**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE***Liberté  
Égalité  
Fraternité***FINANCES PUBLIQUES****Direction Générale Des Finances Publiques**

Le 07/03/2022

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

Pôle d'évaluation domaniale

82 avenue JF Kennedy

BP 70689

59033 LILLE cedex

Le Directeur régional des Finances publiques

à

*POUR NOUS JOINDRE*

Affaire suivie par : |

téléphone :

courriel :

AGRASC

Agence de Gestion et de Recouvrement des Avoirs

Saisis et Confisqués

98-102 rue de Richelieu

75002 PARIS

Réf. DS : 7802430

Réf. OSE : 2022-59155-13558

**AVIS DU DOMAINE  
SUR LA REDEVANCE DUE AU TITRE D'UN BAIL EMPHYTÉOTIQUE**

Désignation du bien :

Immeuble de rapport

Adresse du bien :

20 rue Francisco Ferrer

59210 COUDEKERQUE-BRANCHE

Montant de la redevance :

6 004 €/an

Marge d'appréciation de 15 %

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

## 1 - SERVICE CONSULTANT

Agence de Gestion et de Recouvrement des Avoirs Saisis et Confisqués ( AGRASC ) / Unité de gestion immobilière  
affaire suivie par :

## 2 - DATE

de consultation : 18/02/2022

de réception : 18/02/2022

de visite : 24/02/2022

de réponse à demande de renseignements : 07/03/2022

de dossier en état : 07/03/2022

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

Détermination du montant de la redevance due au titre d'un bail emphytéotique d'une durée de 10 ans envisagé dans le cadre d'un dispositif d'affectation sociale à un organisme agréé pour un immeuble de rapport vacant. Articles L.1311-9 et L.1311-12 et R.1311-3 et suivants du CGCT.

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

Référence cadastrale : AM 252 pour 179 m<sup>2</sup>

Immeuble de rapport vacant édifié en 1900 sur 3 niveaux, comprenant 9 logements à réhabiliter, dont la surface utile globale a été estimée de l'ordre de 335 m<sup>2</sup>.

## 5 – SITUATION JURIDIQUE

- Propriétaire : Etat, via l'AGRASC, après confiscation du bien appartenant à

- situation d'occupation : vacant

## 6 - URBANISME – RÉSEAUX

Zone urbaine mixte UK3 au PLU Communautaire, correspondant aux tissus résidentiels.

## 7 - DATE DE RÉFÉRENCE

PLU Communautaire, approuvé le 9 février 2012, modifié le 20 décembre 2018, et approuvé le 21 décembre 2020.

## 8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR LOCATIVE ( REDEVANCE )

Afin de calculer la redevance, il a été procédé à l'évaluation de la valeur vénale du bien, déterminée selon la méthode par comparaison, et estimée 140 000 €.

Compte tenu des éléments fournis dans la demande, le montant de la redevance annuelle dans le cadre d'un bail emphytéotique d'une durée de 10 ans, avec un montant de travaux de réhabilitation estimé de l'ordre de 25 000 €, peut être fixée à 6 004 €.

Compte tenu de l'incertitude quant à l'évolution du marché immobilier consécutive aux contraintes liées au Coronavirus, la marge d'appréciation habituelle de 10 % est portée à 15 %.

## 9 - DURÉE DE VALIDITÉ

L'évaluation dans le présent avis correspondant à la redevance 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 règles d'urbanisme ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

## 10 - OBSERVATIONS

La visite intérieure n'ayant pas été effectuée, il conviendra de procéder à un ajustement de l'évaluation en cas de discordance entre l'état réel et celui supposé, de même que pour la surface ou le type d'occupation, l'estimation de la redevance étant réalisée sur la base des éléments en possession du service à la date du présent avis.

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 et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

Pour le Directeur régional des Finances publiques  
des Hauts-de-France et du département du Nord  
et par délégation,