



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

Le 09/11/2023

**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 de
la Région Hauts de France et du Département du
Nord

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Audrey FORTUNA
Courriel : audrey.fortuna@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 03 27 14 65 53

à

Monsieur Le Maire
Commune de BRY

Réf DS:13394265
Réf OSE : 2023-59116-55572

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 \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(http://collectivites-locales.gouv.fr\)](#)

Nature du bien : Immeuble de caractère exceptionnel

Adresse du bien : 17/19 rue de l'Église à Bry

Valeur : 382 000€ HT et hors frais éventuels, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Monsieur Bertrand FLAMENT

Commune de Bry

2 - DATES

de consultation :	17/07/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	07/09/2023
du dossier complet :	07/09/2023

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input 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 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

Évaluation rendue à titre officieux.

La cession est prévue pour une société dans le cadre d'un projet touristique de chambres d'hôtes, salon de thé, ... Une clause d'usage sera insérée afin de préserver l'intérêt de redynamisation du centre bourg (le domaine n'est en effet pas classé au PLUi mais identifié en bâtiments et parc remarquables)

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

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Bry est une commune de 419 habitants (donnée 2020) située dans le département du Nord, en région Hauts-de-France, à 14km de Valenciennes et 10 km de Le Quesnoy. Elle appartient à la CCPM (Communauté de communes du Pays de Mormal).

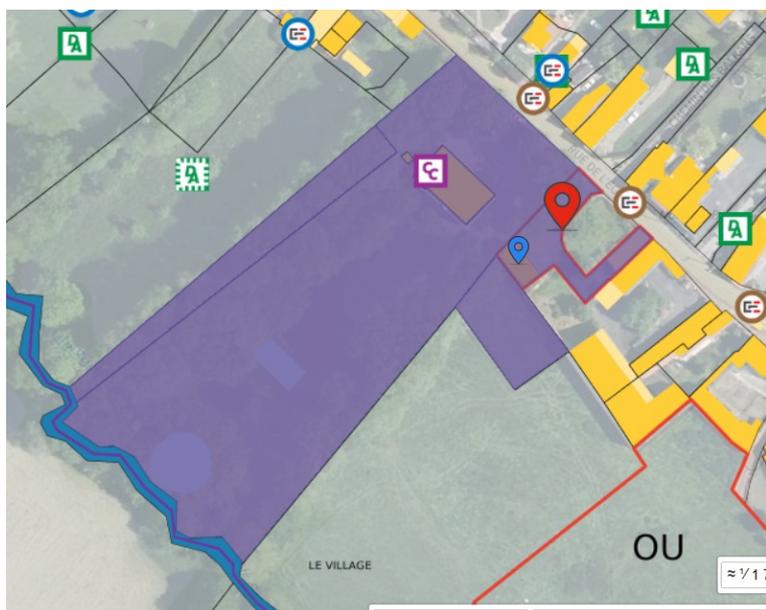
4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

L'immeuble est situé en centre-bourg, juste à proximité de la Mairie.

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Bry	U 373	17/19 rue de l'Eglise	1283m ²	Terrain bâti et espace naturel paysager pour le surplus
	U 374		8943m ²	
	U 912		314m ²	
	U 913		9m ²	
	U 682p		Emprise de 60m ² environ à extraire d'une contenance totale de 1388m ²	
	U 683p		Emprise à extraire de 470m ² environ d'une contenance totale de 698m ² (la partie supportant la brasserie est exclue)	
	U 764p		Emprise de 310 m ² environ à extraire de 749m ²	
TOTAL			11 389m ² à extraire de 13 384m ² sous réserve d'arpentage	



4.4. Descriptif

Ces parcelles forment un tènement foncier unique sur lequel sied une maison de maître dit « Le Château ». Edifiée vers 1800 sur 3 niveaux dont un mansardé, extension latérale sur un niveau. Maçonnerie de briques et pierres, toiture ardoises, menuiseries bois simple vitrage partiellement remplacées par du PVC double vitrage. Le tènement à céder comporte également une dépendance de type garage avec 2 portes de grange + une porte de service.

La maison comprend :

Au RDC : vaste couloir desservant une grande cuisine équipée, un double séjour de 58m², 3 pièces, un WC, un cellier et accès à l'étage. Dans l'extension, ancien logement comprenant une cuisine, une salle d'eau, une salle à manger. La partie principale dispose d'un certain cachet : parquet chevrons, carrelage ancien, rosaces au plafond, cheminée en marbre.

A l'étage : 5 chambres, 1 salle de bains, 1 WC, un balcon.

Au 2ème étage : grand grenier aménageable.

Présence d'une cave voûtée saine sur toute la surface contenant la chaudière au fioul datant de plus de 30 ans.

A l'extérieur, vaste parc arboré avec plan d'eau et accès rivière, clos par un mur d'enceinte.

Allée en pavés avec un premier portail latéral permettant l'accès au garage. Un passage de 4m de large environ sera également créé afin d'accéder à la parcelle 764.

Deuxième portail sur l'avant de la demeure.

Cet ensemble vacant depuis 2003 nécessiterait une importante rénovation : toiture, l'isolation également, les enduits présentent des fissures, les sanitaires et pièces d'eau sont également à revoir.

Le consultant indique un montant de charges d'énergie de 1500€/an uniquement pour un maintien « hors gel » de la structure. Le château a fait l'objet d'un arrêté d'insalubrité en 2020, levé depuis. Seuls les chéneaux ont été révisés depuis l'acquisition de la commune.



Surface VISUDGFIP :

Maison de 98m² + maison de 284m² réunies depuis+ caves de 12 et 84m² + greniers de 9 et 222m²
Dépendances de 47 + 31 + 78 +9 m²

Surfaces constatées sur place : surface habitable correspondante et corroborée par la surface au sol soit 382m² SH retenus, grenier de 182m², cave non mesurée donc surface cadastrale retenue soit 96m²

Dépendance (garage) de 78m²

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Acquisition par la commune par acte 2021P04400 pour un ensemble plus vaste pour 550 000€

5.2. Conditions d'occupation

Évalué libre.

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles

Classement au plan local d'urbanisme intercommunal en zone N pour 70 % et UB pour 30 %.

6.2.Date de référence et règles applicables

PLUi approuvé par la CCPM. Zone de PPRI.

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

Au vu de la nature du bien, la méthode par comparaison a été retenue.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

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

Recherche de ventes récentes sur les applications internes.

Critères : Recherches de maisons d'habitation >200m² SH, construction avant 1950, présence de dépendances/grenier, dans un rayon de 10km. Les termes ont ensuite été visualisés puis sélectionnés selon leur typologie : grande bâtisse individuelle bourgeoise, avec cachet, de type manoir/château au sein d'un jardin/parc paysager

terme	Ref. enregistrement	Ref. Cadastrales	Commune	Date mutation	Surface terrain	Surface habitable	Prix total	Prix/m ² (surf. utile)	observation
1	5924P03 2022P00814	557//AA/16//	SAULTAIN	21/01/2022	6541	400	475 000	1 187,50	manoir/château avec grand parc
2	2018P08849	221/AI 621	FAMARS	05/12/2018	2922	303	462 500	1 526,40	château famars usage habitation / locatif
3	5924P01 2018P03341	640//B/408//1240/407/1237	WARGNIES LE PETIT	25/06/2018	2288	355	364 362	1 026,37	grande propriété clôturée avec cachet ancien
4	5924P01 2021P06128	116//U/ 256//255/664/916/258/914/25 9/915	BRY	05/11/2021	4156	220	550 000	2 500,00	maison type château bon état + bâtiments agricoles grange étable et hangar pas de surfaces dispo
5	5924P03 2021P06377	447//B/6126//	ONNAING	16/07/2021	1868	250	472 740	1 890,96	Grande maison bourgeoise après rénovation
6	2021P04400	116 U 373 374 400 402 676 682 683 714 764 912 913	BRY	30/07/2021	14654	550	550 000	1 000,00	ensemble plus vaste par la commune , immeuble à évaluer maison dit le château + longère
7	5924P03 2018P04524	447//B/6126//	ONNAING	15/06/2018	1868	250	230 000	920,00	Grande maison bourgeoise avant rénovation
moyenne								1 435,89	
médiane								1 187,50	

La recherche a ramené 7 termes comparables avec une amplitude allant de 920€ à 2500€/m².

A noter que le terme 4, bien que sur la commune, comporte plusieurs bâtiments mais seul le bâtiment principal est repris au cadastre. Dès lors, la surface retenue est minorée et gonfle de manière artificielle le prix au m² et la moyenne. Moyenne sans ce terme : 1258€/m²

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

Néant.

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

Termes privilégiés :

- N°6 car bien à évaluer et acquisition récente au sein d'un ensemble plus vaste (2 longères et dépendances en sus dont une longère non comptabilisée au cadastre)
- N°s 1 et 3 car même typologie « château » et villages de même nature (Saultain plus proche de Valenciennes toutefois, donc un peu plus côté)
- Le dernier terme présente également une valeur intéressante puisqu'il situe le bien avant rénovation par rapport à sa revente (terme 7 puis terme 5 après travaux).

Les termes privilégiés présentent donc une valeur oscillant entre 920€/m² et 1187€/m² proches de la valeur d'acquisition du bien en 2021.

Dès lors, en l'absence de travaux depuis cette date et au vu de l'origine récente, la valeur d'acquisition de 2021 peut être reconduite soit : 1000€/m² SH

1000 * 382 = 382 000€ HT et hors frais éventuels avec une marge de +/-10 % au vu de la conjoncture économique actuelle.

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 **382 000 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de cession sans justification particulière à 343 000 € (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, 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.

12 - 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.

13 - 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.

14 - 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 Hauts de France
et par délégation,



Audrey FORTUNA
Inspectrice des Finances Publiques