



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Envoyé en préfecture le 30/06/2025

Reçu en préfecture le 30/06/2025

Publié le

ID : 059-215902024-20250627-20251106DEL17-DE

S²LO - SD



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale Des Finances Publiques

Le 26/05/2025

**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 des
Hauts-de-France et du département du Nord

POUR NOUS JOINDRE

à

Affaire suivie par : Jean-Pierre ROKA

Courriel : jean-pierre.roka@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 03.28.22.67.21 / 06.15.95.55.20

M. LE MAIRE DE LA COMMUNE D'ERQUINGHEM-LYS

PLACE DU GÉNÉRAL DE GAULLE

Réf. DS : **24057297**

Réf. OSE : **2025-59202-34334**

59193 ERQUINGHEM-LYS

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

Nature du bien :

Equipement public (EHPAD)

Adresse du bien :

21 rue d'Armentières – 59193 ERQUINGHEM-LYS

Valeur vénale:

565 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 15 %.

1 - CONSULTANT

COMMUNE D'ERQUINGHEM-LYS
 affaire suivie par : Mme Sandrine RUYANT
 Référence : DS n° 24057297 du 06/05/2025

2 - DATES

de consultation :	06/05/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	-
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	-
du dossier complet :	06/05/2025

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

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

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

Demande d'évaluation de l'EHPAD « résidence DELIOT » sis 21 rue d'Armentières à Erquinghem-Lys qui ne répond plus aux normes d'accueil dans le cadre d'un projet de reconstruction d'un nouvel EHPAD sur la commune de la Chapelle d'Armentières.

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

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

La commune d'Erquinghem-Lys, commune de la MEL (Métropole Européenne de Lille) se situe à 20 km au nord-ouest de Lille sur la Becque du Biez. Elle est traversée par le fleuve de la Lys canalisé. Elle est limitrophe des communes de Bailleul, Nieppe, Le Douliou, Estaires, Sailly-Sur-La-Lys, Erquinghem-Lys.

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

Les bâtiments sont situés en plein coeur de la commune. La voirie et les réseaux sont présents. Le projet consiste à court terme à une démolition des bâtiments en prévision d'une création d'un nouvel EHPAD commun entre les 2 villes (Erquinghem-Lys et La Chapelle d'Armentières) sur la commune de La Chapelle d'Armentières.

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
ERQUINGHEM-LYS	AE 41	21 rue d'Armentières	2 409 m ²	EHPAD
TOTAL			2 409 m ²	

4.4. Descriptif

Il s'agit d'un ensemble immobilier situé à 3 km de la ville d'Armentières dont l'accès est facilité par l'autoroute A25 (LILLE-DUNKERQUE).

La résidence DELIOT est située au centre de la commune, à proximité du parc DELIOT aménagé de sentiers pédestres autour de l'étang.

La résidence est entourée d'un côté de la Mairie, de l'autre de l'école maternelle et primaire publique de la commune.

L'ensemble immobilier est composé d'un bâtiment construit en 1925 en façade de la rue d'Armentières, d'un bâtiment supplémentaire construit en 1988, faisant partie de l'extension.

L'ensemble immobilier actuel qui accueille 46 résidents EHPAD ne répond plus aux normes d'accueil. La structure est peu adaptée aux résidents accueillis. Il n'y a pas de douches individuelles dans la salle d'eau qui comprend un lavabo et 1 WC. Les chambres sont petites. Une salle de bain collective (douche, baignoire thalassothérapie, lavabos) pour les 46 résidents.

L'ensemble immobilier fait environ 746 m² au sol, construit sur 3 niveaux (R+2) soit une superficie totale brute de 2 238 m².

L'ensemble immobilier se compose de la manière suivante :

- le rez-de-chaussée : réservé aux lieux de vie collectifs ; comprend l'accueil, l'administration, la cuisine, la lingerie, une partie des vestiaires du personnel, la salle de restaurant climatisée, une salle de TV, une salle polyvalente, le salon de coiffure.

- le 1^{er} étage : comprend 23 lits répartis en 19 chambres, l'infirmerie, le bureau du médecin coordinateur.

- le 2^{ème} étage : comprend 23 lits répartis en 19 chambres.

- le sol-sol : comprend un local technique, des réserves, un atelier, une cave, la chaufferie, les archives.

2 ascenseurs desservent les étages mais un seul dessert le sous-sol.

L'un se situe à côté de la cuisine et sert à la fois la logistique (circuit du linge, des déchets, accès aux réserves alimentaires en sous-sol) et aux déplacements des résidents.

L'autre se situe à l'autre extrémité du bâtiment, est utilisable par les résidents et les visiteurs.

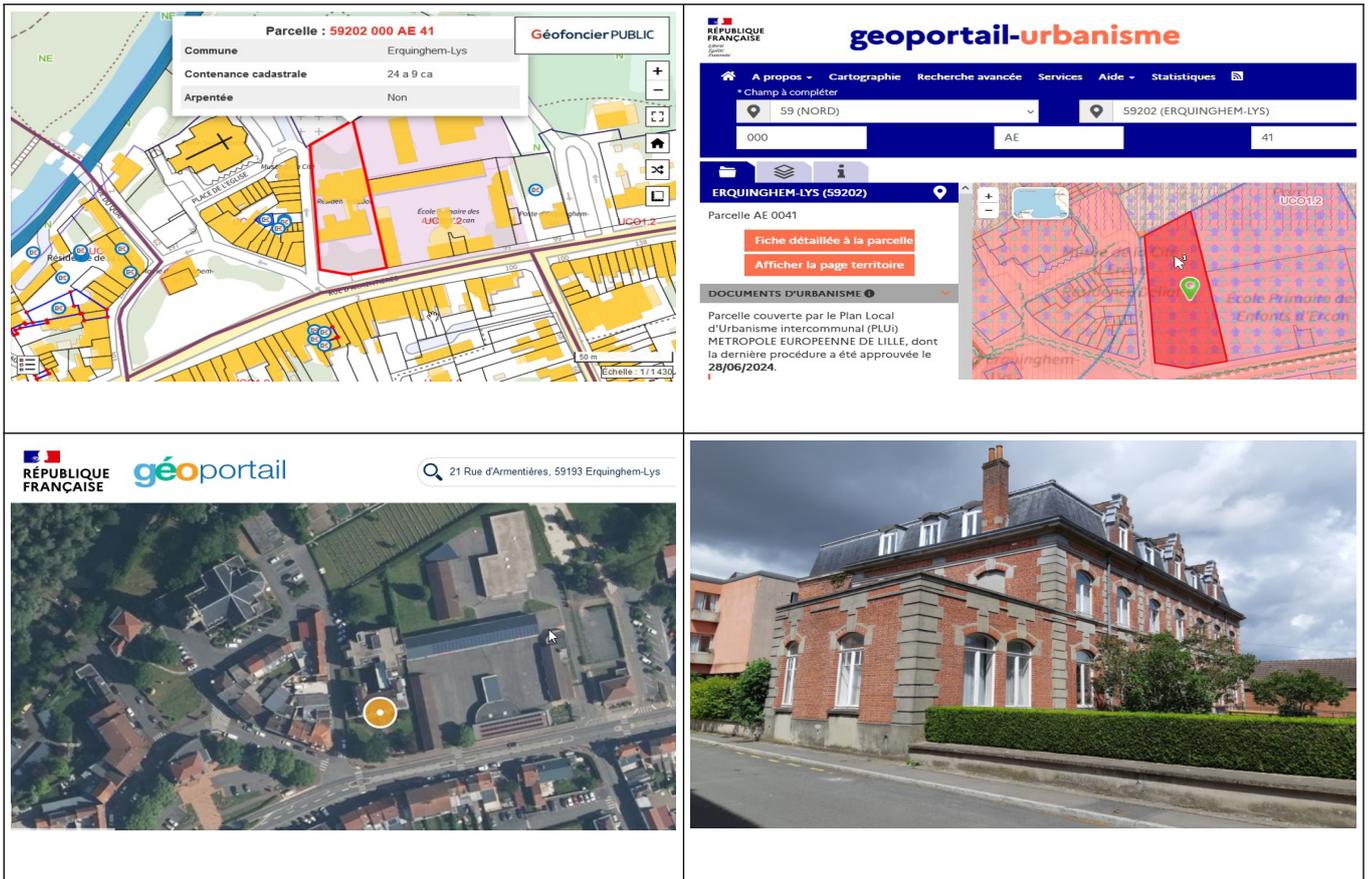
Construction en briques, toiture en tuiles, fenêtres en double vitrage PVC et bois sans volets pour le bâtiment le plus ancien et béton avec briquettes de parements, toit plat avec un revêtement gravier, fenêtres alu sans volets pour l'extension.

Le bâtiment construit en 1988 est sujet à des problèmes d'infiltration d'eau (sécurisation d'une zone de la façade arrière faisant l'objet de décollement de briquettes).

Les chéneaux du bâtiment le plus ancien sont à revoir (abîmés).
 Sol carrelé pour l'ensemble du bâtiment en rez-de-chaussée et sol recouvert d'un revêtement plastifié de type « lino » aux étages.
 Chauffage central au gaz avec radiateurs.
 Bon état général de l'EHPAD.
 Surface utile totale de l'ordre de 1 550 m².

Une visite sur place avait été effectuée le 05/07/2023 en présence de M. GONTIER (Responsable maintenance).

Ci-après vue du bâtiment via géofoncier, géoportail-urbanisme, géoportail, photos prise sur place.



4.5. Surfaces du bâti

Surface utile de l'ordre de 1 550 m² (selon les plans mesurés fournis par le consultant).

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

EHPAD D'ERQUINGHEM-LYS (HOSPICES CIVILS).

5.2. Conditions d'occupation

Bien occupé (évaluation effectuée libre compte tenu du projet).

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

Zonage au PLU3 de la MEL (Métropole Européenne de Lille) : **UCO.1.2.**

Ces centralités se caractérisent par une forte mixité fonctionnelle et un tissu urbain dense d'équipements publics, de services de proximité, de commerces et de transports publics. Le tissu urbain des centralités urbaines principales se caractérise principalement par un parcellaire de faible taille, très densément bâti et accueillant des constructions formant le plus souvent un front bâti continu et des îlots fermés.

Il s'agit de préserver le caractère existant de la centralité pour des motifs urbains, architecturaux, paysagers ou patrimoniaux.

6.2. Date de référence et règles applicables

Le PLU3 approuvé le 28 juin 2024 par le conseil métropolitain est entré en vigueur le 18 octobre 2024.

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

2 méthodes d'évaluation ont été privilégiées :

- la méthode d'évaluation par comparaison,
- la méthode d'évaluation par la récupération foncière.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

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

1) Recherche de termes de comparaison sur l'application « estimer un bien » et « BNDP » sur des mutations à titre onéreux de bâti professionnel à usage d'établissement sanitaire et social ayant une surface utile comprise entre 500 m² et 3 000 m² dans la région Nord pour la période allant d'avril 2022 à avril 2025. 6 termes de comparaison retenus.

Biens bâtis : Etablissement sanitaire et social												
Ref. enregistrement	Ref. Cadastre	Dept	Commune	Adresse	Date mutation	Année construct.	Surf. utile totale	Prix total	Prix/m ² (surf. utile)	Nature du bien	Superficie terrain en m ²	Observations
5914P03 2025P02559	599//HP/136//	59	TOURCOING	1 QUAI DU HAVRE	30/12/2024	2013	1200	580 994	484,16	Établissement sanitaire et social	2385	Un immeuble à usage de maison médicale en R+2
5914P03 2024P30549	410//AO/398//	59	MONS-EN-BAROEUL	4 PL DE LA REPUBLIQUE	08/10/2024	2008	663	510 000	769,23	Établissement sanitaire et social	811	Un immeuble à usage de crèche
5914P04 2023P04268	155//AC/32//	59	COUDEKERQUE-BRANCHE	18 BD JEAN JAURES	22/05/2023	1953	644	247 800	384,78	Établissement sanitaire et social	431	Immeuble à usage de bureau, d'hébergement de jeunes mineurs
5914P03 2022P36109	178//BW/22//	59	DOUAI	241 RUE DES WETZ	13/09/2022		1208	693 582	574,16	Établissement d'enseignement	983	Un ensemble immobilier
5914P03 2024P22025	178//CR/1133, 1143, 1146, 1147, 1199, 1207 et 1208//	59	DOUAI	37 RUE DES RECOLLETS ANGLAIS	31/07/2024	1991	2400	390 000	162,50	Établissement d'enseignement	1224	Immeuble à usage d'enseignement
5924P03 2022P17939	428//AH/91 et 92//	59	NEUVILLE-SAINT-REMY	95 RUE DU COMTE D'ARTOIS	19/12/2022	1994	1445	711 981	492,72	Établissement sanitaire et social	7080	Immeuble à usage EHPAD en R+3

2) Recherche de termes de comparaison sur l'application « estimer un bien » et « BNDP » sur des mutations à titre onéreux de terrain à bâtir ayant une superficie comprise entre 1 500 m² et 3 000 m² dans un rayon de 3 km allant d'avril 2022 à avril 2025. 7 termes de comparaison retenus.

Biens non bâtis : terrain à bâtir											
Ref. enregistrement	Ref. Cadastre	Dept	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²	Nature de bien	Zonage PLU	Observations
5914P04 2023P07335	43//AR/7//	59	BAILLEUL	AV DE LA LIBERATION	13/09/2023	1684	246 106	146,14	Sol	UB	Une parcelle de terrain à bâtir suite à la démolition d'un immeuble industriel
5914P03 2022P31078	128//AE/476//	59	CAPINGHEM	RUE D'ENNETIERES	28/07/2022	1545	414 450	268,25	Terrain à bâtir	UCO.4.1	Une parcelle de terrain destinée à la construction
5914P03 2023P01848	143//B/1445 et 3242//	59	LA CHAPELLE D'ARMENTIERES	RTE NATIONALE	16/12/2022	3463	700 000	202,14	Sol	UCO.6.1	Divers bâtiments destinés à la démolition pour construction d'un ensemble immobilier à usage d'habitation
5914P03 2024P00671	317//A/7297 à 7303, 7310 à 7316//	59	HOULPLINES	10 RUE ROGER SALENGRO	13/12/2023	2215	514 000	232,05	Sol	UCO.2.1	Un terrain à bâtir
5914P04 2022P03979	431//AI/491, 536, 539 et 540//	59	NIEPPE	RUE DU 8 MAI 1945	19/04/2022	1638	320 000	195,36	Terrain à bâtir	UC	Diverses parcelles de terrain
6204P02 2024P11117	736//AI/317, 322, 355 et 356//	62	SAILLY-SUR-LA-LYS	RUE DES CHAUDS FOURNEAUX	08/10/2024	2674	682 868	255,37	Terrain à bâtir	UB	Parcelles de terrain à bâtir
6204P02 2022P15459	736//B/2643 et 2647//AL/320//	62	SAILLY-SUR-LA-LYS	LE ROND BONNET	28/11/2022	3135	360 000	114,83	Terrain à bâtir	1AU	Une parcelle de terrain

8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et val

1) VALEUR MOYENNE DES TERMES DE COMPARAISON RETENUS : 477,92 €/m² , VALEUR MÉDIANE : 488,44 €/m².

Fourchette des termes de comparaison compris entre 162,50 €/m² et 769,23 €/m².

Valeur vénale retenue : 500 €/m² (terme de comparaison n° 6, même qualité (EHPAD)).

Soit une valeur vénale de 775 000 € (1 550 m² x 500 €/m²).

2) VALEUR MOYENNE DES TERMES DE COMPARAISON RETENUS : 202,02 €/m² , VALEUR MÉDIANE : 202,14 €/m².

Fourchette des termes de comparaison compris entre 114,83 €/m² et 268,25 €/m².

Valeur vénale retenue : 210 €/m².

Soit une valeur vénale de 505 890 € (2 409 m² x 200 €/m²), arrondie à 505 000 €.

Coût de démolition :

Surface utile du bâti : 1 550 m².

Le coût de démolition a été estimé à une valeur de 100 €/m² soit :

1 550 m² x 100 €/m² = 155 000 €.

Soit une valeur vénale de **350 000 €** (505 000 € - 155 000 €).

Compte tenu de la différence notoire entre les 2 méthodes, le service a retenu une moyenne entre celles-ci fixant ainsi une valeur vénale de 562 500 €, arrondie à 565 000 €.

(775 000 + 350 000 = 1 125 000 € / 2 = 562 500 €).

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 **565 000 €**, sous réserve de visite.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 15 % portant la valeur maximale d'acquisition sans justification particulière à 650 000 €.

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 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'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, 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,

Jean-Pierre ROKA



Inspecteur des Finances Publiques

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.