



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

Envoyé en préfecture le 01/06/2026

Reçu en préfecture le 01/06/2026

Publié le

ID : 059-215902958-20260520-2026\_094-AR

S<sup>2</sup>LO - SD



FINANCES PUBLIQUES

**Direction Générale Des Finances Publiques**

Le 29/01/2026

**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  
Mél. : drfip59.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le Directeur Régional des Finances Publiques des  
Hauts-de-France et du département du Nord

**POUR NOUS JOINDRE**

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

à

M. LE MAIRE DE LA COMMUNE D'HAZEBROUCK

4 PLACE DU GÉNÉRAL DE GAULLE

59190 HAZEBROUCK

Réf. DS : **28615003**  
Réf. OSE : **2026-59295-**

**AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE**

*Nature du bien :*

Terrain à bâtir

*Adresse du bien :*

Rue d'Hollebecque – 59190 HAZEBROUCK

*Valeur vénale:*

65 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 15 %.

## 1 - CONSULTANT

COMMUNE D'HAZEBROUCK  
 affaire suivie par : M. Edouard BELLIARD  
 Référence : DS n° 28615003 du 09/01/2026

## 2 - DATES

|                                                                          |            |
|--------------------------------------------------------------------------|------------|
| de consultation :                                                        | 09/01/2026 |
| le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis: | -          |
| le cas échéant, de visite de l'immeuble (extérieure) :                   | -          |
| du dossier complet :                                                     | 09/01/2026 |

## 3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

### 3.1. Nature de l'opération

|                   |                                                                                                                                          |
|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Cession :         | <input type="checkbox"/>                                                                                                                 |
| Acquisition :     | Amiable <input type="checkbox"/><br>par voie de préemption <input type="checkbox"/><br>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 <sup>1</sup> : | <input type="checkbox"/> |
| Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)                                                        | <input type="checkbox"/> |

### 3.3. Projet et prix envisagé

Demande d'évaluation d'un terrain à bâtir sis rue d'Hollebecque à Hazebrouck.

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale

<sup>1</sup> Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

La commune d’Hazebrouck, commune de la CCFI (Communauté de Communes de Flandre Française Intérieure), est une commune urbaine située en Flandre française dans le Houtland à 37 km de Dunkerque et de Lille à proximité de la frontière belge. Elle est limitrophe des communes de Hondegem, Caestre, Borre, Vieux-Berquin, Morbecque, Wallon-Cappel.

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

La voirie et les réseaux sont présents à proximité.

#### 4.3. Références cadastrales

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

| Commune    | Parcelle | Adresse/Lieudit | Superficie         | Nature réelle   |
|------------|----------|-----------------|--------------------|-----------------|
| HAZEBROUCK | CW 166   | Rue Hollebecque | 725 m <sup>2</sup> | Terrain à bâtir |

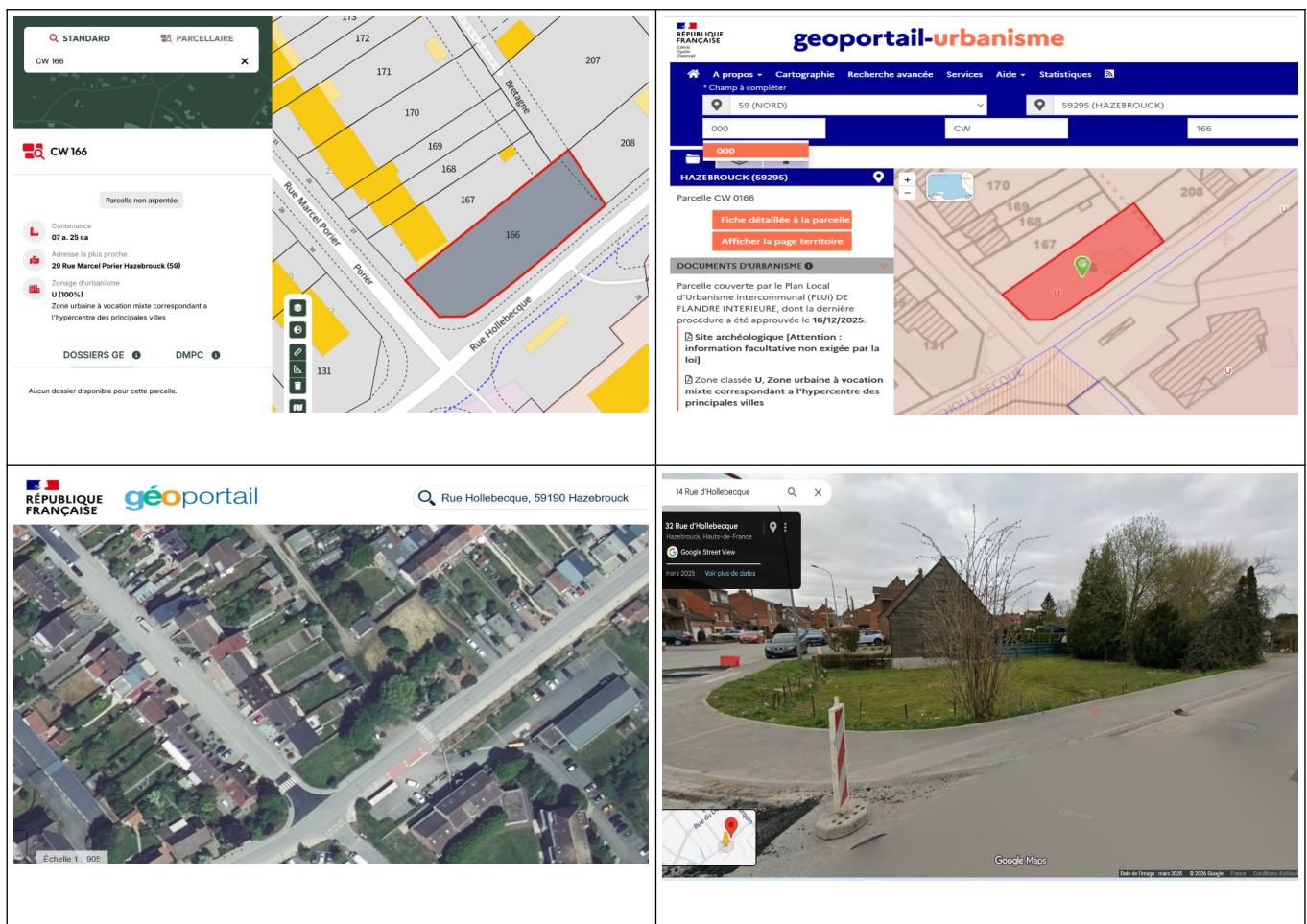
#### 4.4. Descriptif

Il s’agit d’un terrain à bâtir non viabilisé situé à l’angle de la rue Hollebecque et de la rue Marcel Porier à Hazebrouck en face de la caserne de gendarmerie.

Le terrain est plat, de forme quasi-rectangulaire, en léger contre-bas par rapport à la voirie. Il est en enherbé avec quelques arbres et arbustes.

Absence de visite sur place.

Ci-après vue de la parcelle via géofoncier, géoportail-urbanisme, google maps, google maps.



#### 4.5. Surfaces du bâti

//

## 5 – SITUATION JURIDIQUE

### 5.1. Propriété de l'immeuble

COMMUNE D'HAZEBROUCK

### 5.2. Conditions d'occupation

Libre.

## 6 - URBANISME

### 6.1. Règles actuelles

Zonage au PLUi de la Communauté de Communes de Flandre Intérieure (CCFI) : **U**

La zone U est une zone urbaine mixte correspondant à l'hypercentre des principales villes. La zone est dédiée aux habitations, aux commerce et équipements de services, aux équipements d'intérêt collectif et de services publics et aux activités de bureau.

### 6.2. Date de référence et règles applicables

Approbation du PLUi-H de la Communauté d'agglomération Coeur de Flandre anciennement CCFI par le conseil communautaire par délibération en date du 27/01/2020, modification simplifiée n° 1 approuvée le 15/03/2022, modification de droit commun n° 1 approuvée le 13/12/2022, modification simplifiée n° 2 approuvée le 04/07/2023, révision allégée n° 1 approuvée le 14/11/2023, mise en comptabilité du PLUIH n° 1 approuvée le 06/02/2024.

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

La méthode d'évaluation par la méthode de la récupération foncière a été privilégiée.

## 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 termes de comparaison sur l'application « estimer un bien » et « BNDP » sur des mutations à titre onéreux de terrain à bâtir d'une superficie comprise entre de 500 m<sup>2</sup> et 2 000 m<sup>2</sup> dans un rayon de 10 km pour la période allant de décembre 2022 à décembre 2025. 7 termes de comparaison retenus.

| Biens bâtis : terrain à bâtir |                       |      |             |                          |               |                                   |            |                     |                    |            |                                                       |
|-------------------------------|-----------------------|------|-------------|--------------------------|---------------|-----------------------------------|------------|---------------------|--------------------|------------|-------------------------------------------------------|
| Ref. enregistrement           | Ref. Cadastres        | Dept | Commune     | Adresse                  | Date mutation | Surface terrain (m <sup>2</sup> ) | Prix total | Prix/m <sup>2</sup> | Nature de bien     | Zonage PLU | Observations                                          |
| 5914P04<br>2025P09475         | 295//CC/510 et 511//  | 59   | HAZEBROUCK  | 8131 AV DE LA HAUTE LOGE | 31/10/2025    | 1590                              | 176 000    | 110,69              | Terrain à bâtir    | 1AU        | Parcelles de terrain à bâtir                          |
| 5914P04<br>2025P09533         | 135//B/2875//         | 59   | CASSEL      | AU MOULIN DES PAUVRES    | 23/10/2025    | 855                               | 69 000     | 80,7                | Terrain à bâtir    | UA         | Un terrain à bâtir non viabilisé                      |
| 5914P04<br>2025P00070         | 135//A/1306//         | 59   | CASSEL      | QUA STRAETE              | 19/12/2024    | 878                               | 77 500     | 88,27               | Terrain à bâtir    | UD         | Un terrain à bâtir non viabilisé                      |
| 5914P04<br>2022P11596         | 308//C/746//          | 59   | HONDEGHEM   | KALVERSTRAET             | 05/12/2022    | 1000                              | 95 000     | 95                  | Terrain d'agrément | UC         | Un terrain à bâtir                                    |
| 5914P04<br>2023P01272         | 416//ZR/37 et 65//    | 59   | MORBECQUE   | 2 RLE DE L EGLISE        | 12/01/2023    | 1000                              | 79 000     | 79                  | Terrain à bâtir    | UC et A    | Un terrain à bâtir et un terrain nu non constructible |
| 5914P04<br>2024P05752         | 416//B/1372 et 1374// | 59   | MORBECQUE   | 6 IMP DES PEPINIERES     | 19/07/2024    | 522                               | 50 000     | 95,79               | Terrain à bâtir    | UD         | Une parcelle de terrain à bâtir viabilisée            |
| 5914P04<br>2024P02102         | 578//ZD/272//         | 59   | STEENBECQUE | RUE TORTUE               | 01/03/2024    | 1124                              | 83 400     | 74,2                | Terrain à bâtir    | UC         | Un terrain à bâtir partiellement viabilisé            |

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

VALEUR MOYENNE DES TERMES DE COMPARAISON RETENUS : 89,09 €/m<sup>2</sup> , VALEUR MÉDIANE : 88,27 €/m<sup>2</sup>.

Fourchette des termes de comparaison compris entre 74,20 €/m<sup>2</sup> et 110 €/m<sup>2</sup>.

Valeur vénale retenue : 90 €/m<sup>2</sup>.

Soit une valeur vénale de 65 250 € (725 m<sup>2</sup> x 90 €/m<sup>2</sup>), arrondie à 65 000 €.

## 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 **65 000 €**, sous réserve d'une visite.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 15 % portant la valeur minimale de cession sans justification particulière à 55 250 €.

*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 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 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 de la 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.*