



Liberté
Égalité
Fraternité

Acte administratif certifié exécutoire
après réception en Sous-Préfecture
- le 1^{er} OCT... 2025... et publication ou
notification le 2^e OCT... 2025

Monsieur le Maire

Roussel

Benoît ROUSSEL



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale Des Finances Publiques
Direction départementale des Finances Publiques
du Pas de Calais
Pôle d'évaluation domaniale-Immeuble Foch
5, rue du Docteur Brassart
62034 ARRAS Cedex
téléphone : 03 21 23 68 00
mél. : ddfip62.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le 18/09/2025

Le Directeur départemental des Finances
publiques du Pas-de-Calais

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Hélène Roche
Courriel : helene,roche1@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : //

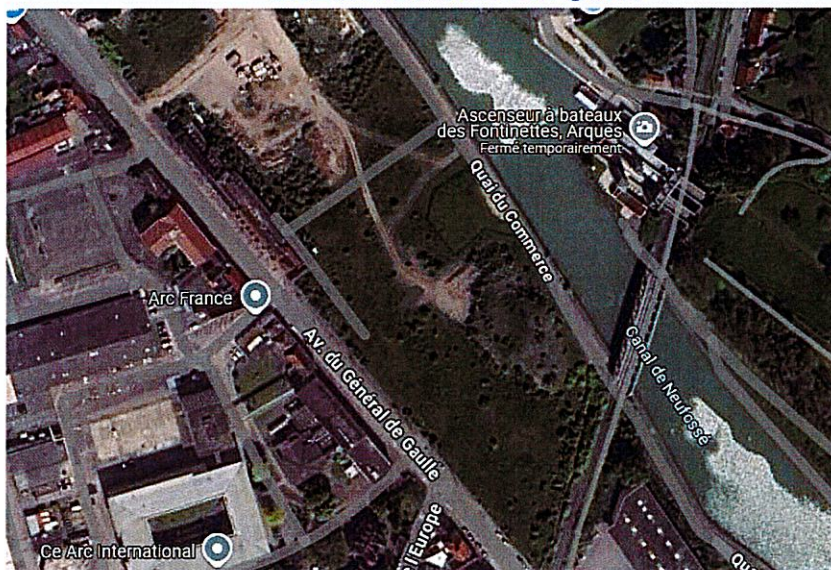
à

COMMUNE D'ARQUES

Réf DS: 25390107
Réf OSE : 2025-62040-53357

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



Nature du bien : Ensemble immobilier cadastré F 3111-F 3112-F 3113-F 3160-F 3165

Adresse du bien : 41 Avenue du Général de Gaulle 62510 Arques

Valeur : 900 000 €, hors taxes et hors frais assortie d'une marge d'appréciation de 10 %.

Il est rappelé aux consultants que cet avis de valeur ne leur interdit pas de réaliser une cession à un prix plus élevé ou une acquisition (ou une prise à bail) à un prix plus bas.

Par ailleurs, les collectivités territoriales et leurs établissements peuvent, à condition de pouvoir le justifier, s'écarter de la valeur de ce présent avis pour céder à un prix inférieur ou acheter (ou prendre à bail) à un prix supérieur.

1 - SERVICE CONSULTANT

Commune d'Arques

affaire suivie par : Marina Chartrez

2 - DATES

de consultation : 17/07/2025

de délai négocié : //

de visite: //

de dossier en état: 15/09/2025 (obtention des documents d'arpentage)

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	☒
Acquisition :	amiable ☐ par voie de préemption ☐ par voie d'expropriation ☐
Prise à bail :	☐
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	☒
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	☐
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	☐

3.3. Projet et prix envisagé

Cession d'immeubles ou de droits réels immobiliers par les collectivités locales, leurs groupements et leurs établissements publics: CGCT, art. L.2241-1, L.3213-2, L.4221-4, L.5211-37 et L.5722-3 et articles R correspondants.

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

La commune prévoit la cession de cet ensemble immobilier à la CAPSO qui envisage d'y construire un hôtel communautaire ainsi qu'une école de musique et de danse, compte tenu de la démolition du site situé rue Henri Puype, fortement impacté par les inondations de 2023 et 2024.

Cette demande globale fait suite à de nombreuses saisines préalables dont les plus récentes sont en cours de validité. Elles concernent des emprises différentes car le découpage et l'arpentage n'étaient pas réalisés : DS 21930676 du 05-02-2025 -DS 22250120 du 12/02/2025 - DS 22250910 du 30/05/2025.

À ce jour, la situation cadastrale est stabilisée autour d'un projet pour lequel un prix de cession a été négocié à 918 000 € HT, conformément au projet de délibération du conseil communautaire du 26 juin 2025.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

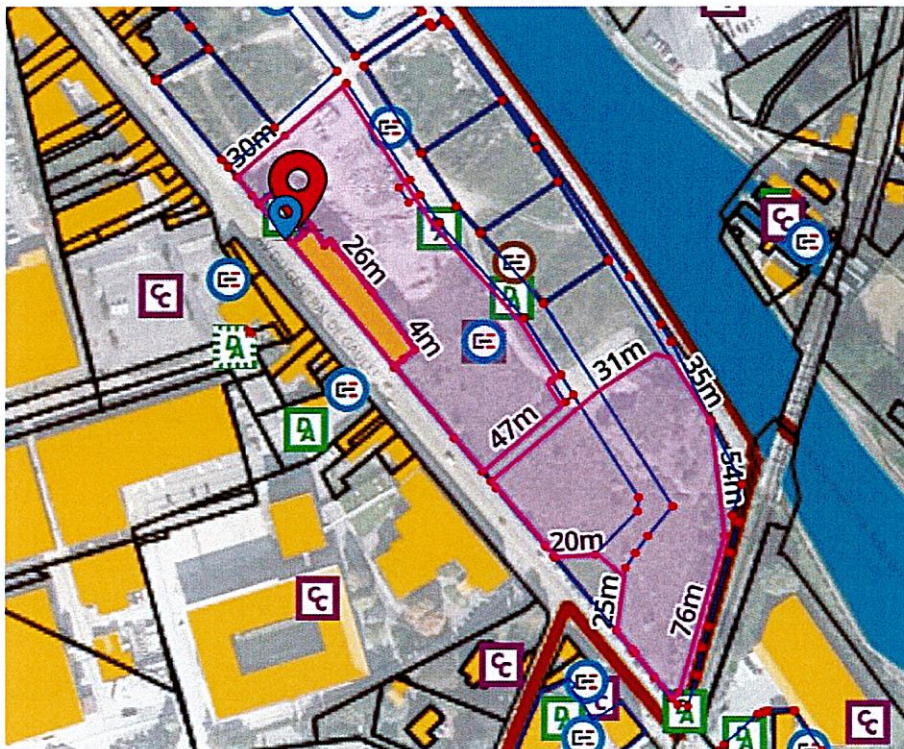
4.1. Situation générale

Arques est une commune de 9 526 habitants (données de 2022), située dans le département du Pas-de-Calais en région Hauts-de-France. La commune fait partie de la communauté d'agglomération du Pays de Saint-Omer qui regroupe 53 communes et compte 105 169 habitants en 2018.

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

Zone centrale, urbanisée de forte densité en bordure de canal. Les réseaux sont à proximité.

→ Ancienne cartographie cadastrale



→ Nouvelle cartographie cadastrale



4.3. Références Cadastreales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie de la parcelle (m²)	Nature réelle
Arques	F 3111	Avenue du Général de Gaulle	38	Ensemble bâti
	F 3112		262	
	F 3113		1027	
	F 3160*		9451	Terrains non bâtis
	F 3165*		3099	
TOTAL			13 877	

** Les parcelles F 3160 et F 3165 sont issues du découpage de la parcelle F 3159.

4.4. Descriptif

Éléments de contexte et historiques

« Depuis 2008, l'EPF accompagne la commune d'Arques dans sa démarche de reconversion de près de 7 hectares d'emprises industrielles des anciennes verreries implantées depuis 1825 sur les abords du canal de Neuf-fossé et en centre-ville. Le site a fait l'objet de travaux qui ont consisté à

déconstruire les superstructures, purger une partie des infrastructures, retirer et confiner les sources concentrées de pollution et mettre en sécurité le site après travaux.»

La sortie de portage de la convention signée entre la commune et l'établissement public foncier est prolongée jusqu'au 06/08/2024 selon l'avenant du 22/09/2022.

L'ensemble désormais propriété de la commune (cf infra), n'a pu faire l'objet d'une démolition complète car il s'agit -pour la partie bâtie résiduelle- du siège des bureaux historiques de l'entreprise ARC FRANCE et la commune n'a pas obtenu l'autorisation de l'ABF (architecte des bâtiments de France).

La visite du 12 avril 2024 a néanmoins permis de constater que ces bâtiments en front à rue sont dans un état de dégradation avancée et totalement dépouillés à l'intérieur.

L'immeuble à usage professionnel est constitué de trois niveaux ainsi qu'un niveau partiel de caves. L'assiette foncière est constituée par les parcelles désignées supra pour une superficie totale de 1 327 m².

Sur la totalité de cette assiette foncière, le bâtiment érigé présente des espaces imbriqués et découpés en volumes. Selon l'acte relatif à la division de volume, les surfaces utiles sont détaillées infra.

L'état de délabrement n'est pas totalement homogène vu que le lot 5 avait été partiellement rénové préalablement à sa cession à la commune en 2019 mais la visite précitée a permis de constater une unité d'abandon liée à la vacance prolongée des locaux.



4.5. Surfaces du bâti et descriptif

Volume 1 : surface de plancher de 1112 m² répartis sur différents niveaux : RdC : 376 m² N+1 : 259 m² N+2 : 198 m² Cave : 279 m² -

Volume 2 : surface de plancher de 10 m² au niveau Cave -

Volume 3 : surface de plancher de 146 m² répartis sur différents niveaux : RdC : 43 m² N+1 : 43 m² N+2 : 43 m² -Cave : 17 m²

Volume 5 : ex-locaux d'activités du cabinet V2R. Les locaux représentent une surface de plancher de 609 m² au total, répartis sur différents niveaux : RdC : 245 m² N+1 : 195 m² Cave : 168 m²

■ Surface utile retenue (hors cave): 833 m² + 129 m²+ 440 m² = **1 402 m²**

* le volume 4 n'est pas repris car il est déjà la propriété de la CAPSO.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

→ **non bâti** : Commune d'Arques

Acte de vente du 24/10/2023 de l'EPF à la commune :

Extrait de l'article 5 : F 3103 pour 31 234 m² dont sont issues les parcelles F 3160 et F 3165 à 41,65 € le m²

Cet acte fait suite à l'évaluation DS 13126627 du 17/07/2023 : **40 € le m²**.

→ **bâti** : Commune d'Arques

- volume 5 : acte de vente du 16/12/2019 de la société « Arques CV » à la commune: **261 250 € (593€ le m²)**

(Cet acte fait suite à l'évaluation lido 2017-040-2429 du 05/02/2017: 285 000 € : 647 € le m²)

- volumes 1-2-3 : acte de vente des 26 et 28 juillet 2016 de la société « ACED » (SEM dissoute depuis) à la commune à l'euro symbolique (évaluation à 165 000 € mentionnée dans l'acte soit 200€ le m²)

5.2. Conditions d'occupation

Libre d'occupation

6 - URBANISME

Règles actuelles : Plan Local d'Urbanisme

PLU : Zone UC1

Zone urbaine mixte identifiant l'OAP site 2, sur la ville d'Arques.

Qualification du terrain :

La qualification de terrains à bâtir, au sens de l'article L 322-3 du code de l'expropriation, est réservée aux terrains qui, un an avant l'ouverture de l'enquête prévue à l'article L. 1 ou, dans le cas prévu à l'article L. 122-4, un an avant la déclaration d'utilité publique, sont, quelle que soit leur utilisation, à la fois :

1° Situés dans un secteur désigné comme constructible par un plan d'occupation des sols, un plan local d'urbanisme, un document d'urbanisme en tenant lieu ou par une carte communale, ou bien, en l'absence d'un tel document, situés dans une partie actuellement urbanisée d'une commune ;

2° Effectivement desservis par une voie d'accès, un réseau électrique, un réseau d'eau potable et, dans la mesure où les règles relatives à l'urbanisme et à la santé publique l'exigent pour construire sur ces terrains, un réseau d'assainissement, à condition que ces divers réseaux soient situés à proximité immédiate des terrains en cause et soient de dimensions adaptées à la capacité de construction de ces terrains. Lorsqu'il s'agit de terrains situés dans une zone désignée par un plan d'occupation des sols, un plan local d'urbanisme, un document d'urbanisme en tenant lieu ou par une carte communale, comme devant faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble, la dimension de ces réseaux est appréciée au regard de l'ensemble de la zone.

Les terrains qui, à la date de référence indiquée au premier alinéa, ne répondent pas à ces conditions sont évalués en fonction de leur seul usage effectif, conformément à l'article L. 322-2. Au cas présent les terrains sont desservis et les réseaux sont à proximité. Il s'agit de terrains à bâtir.

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à procéder à une étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local. Au cas particulier, cette méthode est utilisée car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui à évaluer.

8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR : MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

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

► Non Bâti

Périmètre géographique : Arques, 62510 - 3000 m autour

Période de recherche : de 08/2020 à 08/2025

Caractéristiques du bien : non bâti - Terrain à bâtir

Surface : de 0 à 10 000 m²

TC	Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix total HT	Prix/m ²	Prix/m ² HT	PLU	obs°
1	6204P06 2020P03847	40//F/3035//	ARQUES	AV DU GÉNÉRAL DE GAULLE	03/09/20	3697	66 000,00 €	60 000,00 €	17,85 €	16,23 €	UC1	Cession habitat hdl- proximité immédiate
2	6204P06 2021P06590	40//F/3037//	ARQUES	QUAI DU COMMERCE	17/12/21	2037	57 632,00 €	48 027,00 €	28,29 €	23,58 €	UC1	Cession SAS maison village- proximité immédiate
3	6204P06 2021P06587	40//F/3038//	ARQUES	AV DU GÉNÉRAL DE GAULLE	23/12/21	6230	176 264,00 €	146 887,00 €	28,29 €	23,58 €	UC1	Cession SAS maison village- proximité immédiate
4	6204P04 2022P20280	40//F/3016//	ARQUES	OPHOVE	02/12/22	603	30 000,00 €	25 000,00 €	49,75 €	41,46 €	UB a	Terrain à proximité
5	6204P06 2021P06588	40//F/3036//	ARQUES	QUAI DU COMMERCE	17/12/21	1208	103 320,00 €	86 100,00 €	85,53 €	71,27 €	UC1	Cession SAS maison village- proximité immédiate
6	6204P04 2024P02826	40//C/2150//	ARQUES	RUE JEAN JAURES	24/01/24	198	15 000,00 €	15 000,00 €	75,76 €	75,76 €	UD a	Terrain loti
7	6204P06 2020P05376	40//F/3050//	ARQUES	RUE DU CHEMIN DE FER	01/12/20	334	42 900,00 €	36 400,00 €	128,44 €	108,98 €	UD a	Terrain loti
									Moyenne	51,55 €		
									Médiane	41,46 €		

► Bâti : volumes 1,2,3 et 5

Périmètre géographique : Arques, 62510 -10 000 m autour

Période de recherche : de 04/2022 à 04/2025

Caractéristiques du bien : Bâti professionnel

Surface : de 500 à 2000 m²

Compte tenu de l'état des bâtiments, leur usage ancien de bureau n'est pas retenu comme pertinent et le qualificatif plus général de bien professionnel est adapté à la recherche.

TC	Visuels	Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Dept	Commune	Adresse	Date mutation	Surf. utile totale	Prix total	Prix/m ² (surf. utile)
1		6204P04 2023P02431	765//AC/754//	62	SAINT OMER	124 RUE DE DUNKERQUE	20/01/2023	600	100 000,00 €	166,67 €
2		5914P04 2023P07637	84//ZS/ 388/158/383/385/ 398/400	59	BLARINGHEM	400 RUE ANDRE PLOCKYN	07/09/2023	590	135 000,00 €	228,81 €
3		6204P04 2022P05920	452//AA/4/5/	62	HEURINGHEM	5234 LES BRUYERES	29/04/2022	580	145 000,00 €	250,00 €
4		6204P04 2023P05903	139//AM/ 130/435/523/524	62	BLENDÉCQUES	7 RUE LEON JOUHAUX	07/04/2023	1248	325 000,00 €	260,42 €
5		6204P04 2022P12042	525//AL/266//	62	LONGUENESSE	4 F RTE DE BLENDÉCQUES	12/07/2022	1500	480 000,00 €	320,00 €
									Moyenne	245,18 €
									Médiane	250,00 €

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

//

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

► Non Bâti

On observe une tension des terrains à bâtir dans le périmètre restreint à la commune d'Arques : très peu de cessions sur une période étendue de 2020 à 2025. L'amplitude est importante selon la superficie de la parcelle cédée et ce, pour des zonages identiques ou présentant les mêmes caractéristiques : 16 € le m² à 109 € le m².

Une variation significative des prix dépend également des superficies concernées et les TC 6-7 sont des terrains lotis de faible superficie.

Au cas présent, le bien soumis à l'expertise présente une configuration intéressante et un accès à la voirie confortable.

Compte tenu du contexte - prix d'acquisition du 24/10/2023 confronté à l'étude de marché – une valeur de 50 € le m², proche de la moyenne est pertinente.

$$50 \times 12\,550 = 627\,500 \text{ €}$$

► Bâti : volumes 1,2,3 et 5

les termes sélectionnés s'échelonnent de 166 € le m² à 320 € le m² et présentent des visuels, époques de construction, ainsi que des utilisations contrastées et ce, malgré les caractéristiques communes énoncées supra.

Les TC 3, 4 et 5 sont des bâtiments de type commerce et entrepôt en zone artisanale et, concernant les TC 4 et 5, ceux-ci ont une surface utile comparable au bien soumis à l'expertise.

Les TC 1 et 2, de surface inférieure, ont des signes de vétusté apparente et sont davantage représentatifs des biens concernés. Le TC 1 est en centre-ville, situation également privilégiée et constitue une valeur « plancher »

Dès lors, une valeur intermédiaire à ces deux termes (TC 1/TC2), autour de 200 € le m² apparaît comme probante.

$$200 * 1\,402 = 280\,400 \text{ €}$$

Total : 627 500 € + 280 400 € = 907 900 € arrondis à 900 000 €.

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 **900 000 €**.

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 810 000 €.

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 vendre à un prix plus élevé ou 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 pour vendre à un prix plus bas ou 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 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.

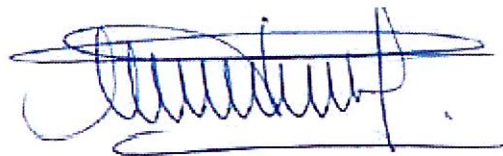
12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

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 départemental des Finances publiques et par délégation,



- Didier VERMEERSCH
Administrateur des Finances publiques Adjoint