



Le 11/09/2026

Direction Générale Des Finances Publiques**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

européenne **POUR NOUS JOINDRE**

Affaire suivie par : Isabelle Tohari

téléphone : 03 20 62 80 90

courriel : drfip59.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le Directeur régional des Finances publiques

à

Commune de Lys-Lez-Lannoy

Réf DS:33740664

Réf OSE :2026-59367-60738

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE*Nature du bien :* Terrain à bâtir*Adresse du bien :* Rue des Tanneurs- 59390 Lys-Lez-Lannoy*Valeur :* 90 000 € , assortie d'une marge d'appréciation de 15 %*(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)*

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : HESPEL Jonathan

2 - DATES

de consultation :	10/09/26
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	/
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	Visite extérieure le 11/06/25
du dossier complet :	10/09/26

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	☒
-----------	-------------------------------------

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 au profit de la commune.

La parcelle AI 1293 visée, appartenant au CCAS, supportait le Foyer restaurant dédié au béguinage, bâtiment dont la démolition a été parachevée le 31 octobre 2024 en raison de désordres structurels majeurs. Aussi d'un commun accord, par motif d'intérêt général et en concordance avec ses missions, la Commune de Lys-lez-Lannoy porte actuellement le projet de construction, en lieu et place, d'un bâtiment multifonction intergénérationnel, destiné prioritairement aux seniors et aux aînés (stade de l'appel d'offres pour le choix d'une maîtrise d'œuvre).

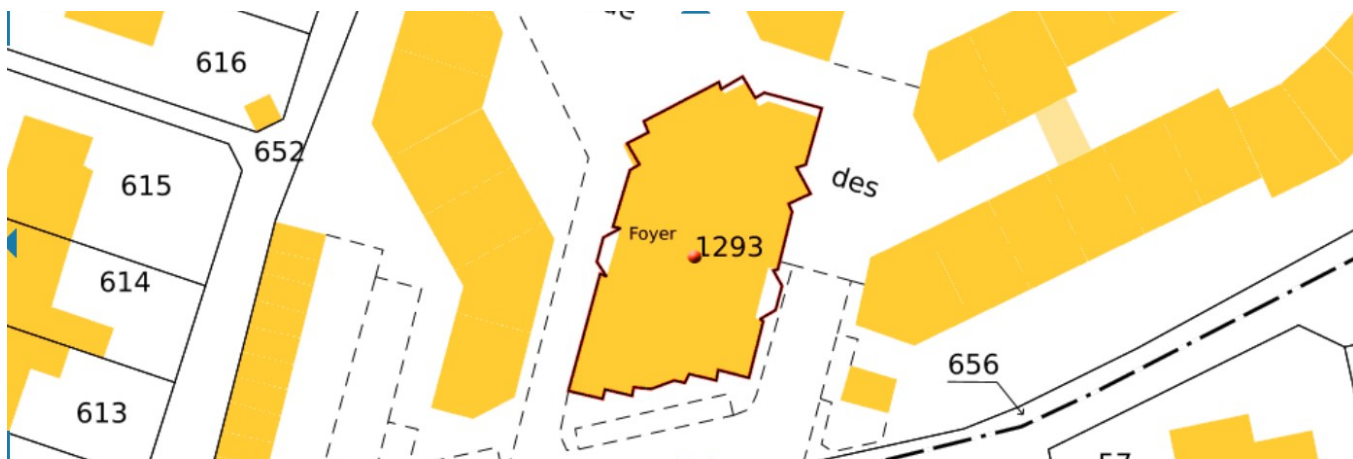
Dans ce contexte, il est convenu que la Commune de Lys-lez-Lannoy prenne à sa charge exclusive la totalité des frais d'études, de construction, d'aménagement, d'entretien, d'exploitation et de maintenance du bâtiment multifonction intergénérationnel. S'est alors posée la question de la mise à disposition du terrain par le CCAS, question soumise aux services préfectoraux qui ont recommandé la cession du terrain à titre onéreux (prix correspondant à sa valeur vénale) par le CCAS au profit de la Commune, ce qui permettrait à cette dernière de devenir de facto propriétaire des constructions érigées.

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

4 - DESCRIPTION DU BIEN

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie en m ²	Nature réelle
LYS LEZ LANNOY	AI 1293	LE VILLAGE	503	TERRAIN A BÂTIR



Il s'agit d'un beau terrain à bâtir de forme régulière avec un double accès sur la rue des Tanneurs. Néanmoins, ses deux autres façades sont très proches des maisons du béguinage, ce qui limite les possibilités de construction.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

CCAS de la commune de Lys-lez-Lannoy

5.2. Conditions d'occupation

libre

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles

UCO3.1

6.2.Date de référence et règles applicables

PLU3 modifié version entrée en vigueur le 20/05/2026

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

Méthode par comparaison

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché :

Vente de terrains à bâtir de 300 à 800 m², dans un périmètre de 3 000 m :

Date mutation	Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Surface terrain (m ²)	Prix total HT	Prix/m ²	PLU	détails acte
07/05/2025	5914P03 2025P17026	339//AD/488//	LEERS	58 B RUE PIERRE CATTEAU	751	190 000	253		Un terrain à bâtir
05/04/2024	5914P03 2024P12047	339//AE/573//	LEERS	RUE DE WATTRELOS	539	167 200	310,2		Un terrain à bâtir
25/08/2025	5914P03 2025P30031	367//AK/751//	LYS LEZ LANNOY	53 2 RUE DU VERT PRE	586	142 000	242,32		Un terrain pour lequel un permis de construire purgé de tout recours autorisant la construction d'une maison à usage d'habitation a été obtenu
10/05/2024	5914P03 2024P13841	512//CN/ 269//277//	ROUBAIX	RUE DE CARIHEM	311	80 000	257,23		Une parcelle de terrain à bâtir
26/07/2024	5914P03 2024P23879	598//AK/ 313//315//	TOUFFLERS	RUE DE ROUBAIX	336	60 000	178,57		Un terrain à bâtir

MOYENNE : 248,26

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

La fourchette de prix des termes de comparaison retenus s'étend de 179 à 310 €/m², avec une moyenne de 248 €/m².

Le service des domaines retient une valeur de 180 €/m²(valeur basse arrondie) pour tenir compte des éléments de plus ou moins-value du terrain.

Soit $180 \text{ €/m}^2 \times 503 \text{ m}^2 = 90\,540 \text{ €}$, arrondis à 90 000 €.

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 90 000 € .

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 15 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 76 500 € .

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 une décision 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 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 et par délégation,

A blue ink signature consisting of several overlapping loops and a vertical line, appearing to be a stylized 'I' or 'T'.

Isabelle Tohari

Inspectrice des Finances Publiques