

**Direction régionale des Finances publiques
des Hauts-de-France et du Département du Nord**
82 avenue Kennedy – BP 70689
59033 LILLE Cedex
Téléphone : 03 20 62 42 42
Mél. : drfip59@dgifp.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Olivier VERDONCK
Téléphone : 03 20 62 80 81
Mél : drfip59.pole-evaluation@dgifp.finances.gouv.fr
Réf. OSE 2021-59168-06294
Réf. lido 2021-168V0459

Monsieur le Maire
Hôtel de Ville
2 place de la République
59830 CYSOING

Lille, le 15/03/2021

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VENALE

DÉSIGNATION DU BIEN : Immeuble à usage d'hébergement pour personnes âgées

ADRESSE DU BIEN : 192 rue Gustave Delory à Cysoing

VALEUR VÉNALE : 1 200 000€

Il est rappelé que les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent sur délibération motivée s'écarter de cette valeur.

1. Service consultant : Commune de Cysoing
Affaire suivie par : M Marc FOCKENYOY

2. Date de consultation : 09/02/2021
Date de réception : 09/02/2021
Date de visite : non revisité
Date de constitution du dossier « en état » : 09/02/2021

3. OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

Acquisition envisagée de l'EPHAD Sainte Camille dans le cadre de la réalisation d'un bâtiment qui sera intégré dans le domaine public et réunira des usages et activités diverses communales – CGCT articles L.1311-9 à 12 et R.1311-3 à R.1311-5

4. DESCRIPTION DU BIEN

Parcelles cadastrées AE 333 pour 825m² et AE 334 pour 1 676m²

La structure principale, placée au centre de la parcelle, est formée d'un bâtiment édifié parallèlement à la rue Gustave Delory, en R+2 mansardé sur sous-sol partiel et d'une extension perpendiculaire plus récente, édifiée en R+2 sur sous-sol complet.

On trouve également de part et d'autre de la grille d'entrée deux bâtis en simple rez-de-chaussée, l'un abritant la bibliothèque municipale, l'autre servant de salle de réunion. Il existe également en fond de parcelle, desservie par une voie, une construction en R+1 mansardé à usage de stockage d'archives.

Pour l'ensemble : construction maçonnerie briques, charpente à la mansarde pour le bâtiment en front à rue, couverture tuiles, menuiseries bois fenêtres double vitrage, sol recouvert de parquet ou

carrelage, lino dans les chambres. Chauffage central gaz. Sécurité incendie : détecteurs et extincteurs.

Les surfaces se répartissent :

Pour le bâtiment principal en accueil, bureaux, salle de réunion, vestiaires et sanitaires pour le rdc, en chambres pour le 1^{er} et 2^{ème} étage. Circulation verticale par escalier bois et ascenseur.

Dans l'extension : pour le sous-sol en chaufferie, buanderie, bagagerie et réserve. Pour le rdc en salle de TV, salle à manger, laverie (cuisine), légumerie et cuisson (point de chauffe). Pour le 1^{er} et 2^{ème} en chambres et salle de bains. Ascenseur et escaliers de secours extérieurs.

5. SITUATION JURIDIQUE

Propriétaire : EHPAD Les Résidences du Pévèle

Occupation : estimation libre d'occupation

6. URBANISME ET RÉSEAUX

Zone UB

PLU de Cysoing

7. DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale est déterminée selon la méthode par comparaison

La valeur de l'ensemble immobilier est fixée à 1 200 000€

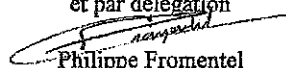
8. DURÉE DE VALIDITÉ

L'évaluation contenue dans le présent avis correspondant à la valeur vénale actuelle, une nouvelle consultation du service du domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée ou la délibération n'était pas prise dans le délai d'un an et demi (18 mois) ou si les conditions du projet ou les règles d'urbanisme étaient modifiées.

9. OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation 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.

Pour le directeur régional des Finances Publiques
des Hauts-de-France et du département du Nord
et par délégation


Philippe Fromentel