



Laurent MOITEAUX

Estimations foncières

Expert de Justice près la Cour d'Appel de PARIS

Expert de Justice près les Cours Administratives d'Appel de PARIS et de VERSAILLES

Recognised European Valuer by TEGoVA (R.E.V.)

S.N.C. GEOXIA NORD OUEST

Réf. : 11848

RAPPORT D'EXPERTISE

VALEUR VÉNALE

Tènement immobilier à usage d'habitation

52, route Nationale
Section ZN n°70
62580 GAVRELLE



SAISINE

Par Jugement en date du 5 juillet 2022, le Tribunal de Commerce de NANTERRE a ouvert une procédure de Liquidation Judiciaire à l'encontre de la S.N.C. GEOXIA NORD OUEST et a désigné la S.E.L.A.R.L. HERBAUT-PÉCOU, prise en la personne de Maître Alexandre HERBAUT et la S.E.L.A.R.L. C. BASSE, prise en la personne de Maître Christophe BASSE, es-qualité de Liquidateurs Judiciaires.

Par Ordonnance en date du 3 octobre 2022 de Monsieur Noël HURET, Juge-Commissaire du Tribunal de Commerce de NANTERRE, j'ai été commis Expert Foncier et Immobilier en estimation.

Limitation d'usage et de publication du rapport d'expertise

Ce rapport est confidentiel pour les parties auxquelles il est destiné. Il ne doit être utilisé qu'aux fins auxquelles il a été établi et ce dans le cadre du contexte et de la mission, évoqués ci-dessous. Le présent rapport ne pourra être produit en justice qu'avec l'accord de l'Expert signataire et dans son intégralité.

MISSION

Procéder à la description et à l'estimation en valeur vénale des biens et droits immobiliers sis 52, route Nationale - 62580 GAVRELLE.

Date de référence : Valeur actuelle.

PROCÉDURE D'EXPERTISE

En date du 26 janvier 2023, l'Exposant pris en la personne de Monsieur Laurent MOITEAUX s'est rendu sur place afin de procéder à ses opérations d'expertises.

Support de travail

- Ordonnance de Monsieur le Juge-Commissaire.
- Titre de propriété.
- Matrice cadastrale.
- Certificat d'urbanisme d'information.
- Extrait du P.L.U.i.

PLAN D'EXPERTISE

Opérations d'expertises

Origine et nature de la propriété.....	p.4
Emplacement et Situation.....	p.6
Le Foncier.....	p.11
Étude du sol.....	p.13
Urbanisme.....	p.16
Le Bâti.....	p.18
Maison Phénix.....	p.23
Servitudes.....	p.27
Fiscalité.....	p.28
Situation d'occupation.....	p.29

Le Marché immobilier p.30

Etude de la valeur vénale

A/ Valeur vénale actuelle du terrain d'assiette.....	p.35
B/ Valeur vénale actuelle du bâti.....	p.36
Valeur vénale globale.....	p.37

Fiche de résumé conclusif d'expertise p.38

Conclusion

Valorisation.....	p.39
-------------------	------

Clauses d'utilisation du rapport..... p.40

Annexes..... p.41

OPÉRATIONS D'EXPERTISES

ORIGINE ET NATURE DE LA PROPRIETE

Selon la matrice cadastrale, le bien immobilier sous expertise appartient en pleine propriété à la :

- S.N.C. MAISONS INDIVIDUELLES NORD EST

MATRICE CADASTRALE

ANNEE DE MAJ 2022		DEF DIR 62-0	COM 369 GAVRELLE	TRES 003	RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ				NUMERO COMMUNAL +00048															
Propriétaire 15 AV PIERRE ET MARIE CURIE 59260 LEZENNES		PBDMZB SNC MAISONS INDIVIDUELLES NORD EST																						
PROPRIÉTÉS BÂTIES																								
DESIGNATION DES PROPRIÉTÉS			IDENTIFICATION DU LOCAL			EVALUATION DU LOCAL																		
AN SEC	N° PLAN/PART	N° VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	BAT ENT	NIV	N° PORTE	N° INVAR	S TAR	M TAR	AF	NAT LOC	CAT	RC COM IMPOSABLE	COLL EXO	NAT EXO	AN RET	AN DEB	FRACTION RC EXO	% EXO	TX COEF	RC TEOM		
98	ZN	70	52 RTE NATIONALE	0100	A	01	00	01001	0607048 E		C	C	CBUR2	6551							P	5363		
REV IMPOSABLE COM			6551 EUR	COM	REXO					0 EUR					6551 EUR									
R IMP																								
PROPRIÉTÉS NON BÂTIES																								
DESIGNATION DES PROPRIÉTÉS			EVALUATION																					
AN	SECTION	N° PLAN	N° VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	N° PARC PRIM	FP/DP	S TAR	GRSS GR	CL	NAT CULT	CONTENANCE HA A CA	REVENU CADASTRAL	COLL EXO	NAT EXO	AN RET	AN DEB	FRACTION RC EXO	% EXO	TC	LIVRE FONCIER			
98	ZN	70	52 RTE NATIONALE		0100	0062	1369A		T	04		1429	13,51	C	GC	TA	TA		2,7	20		Feuille		
R IMP			14 EUR	COM	REXO					TAXE AD					14 EUR					0 EUR				
CONT			1429	REV IMPOSABLE																				

EMPLACEMENT ET SITUATION

■ CONTEXTE SUPRA-COMMUNAL

➤ *Situations géographique et administrative*

- ✓ À environ 10 kilomètres au Nord-Est d'ARRAS.
- ✓ Région HAUTS-DE-FRANCE.
Département du PAS-DE-CALAIS (62).
Arrondissement d'ARRAS.
- ✓ Intercommunalité de la Communauté urbaine d'Arras.
- ✓ Superficie de la commune : 9,02 km².
- ✓ Population : environ 800 habitants (*soit une densité d'environ 90 hab./km²*).

➤ *Moyens de transport*

- ✓ Liaison routière :
 - Autoroutes A1 et A26.
 - Départementales D33, D49 et D950.
 - Réseaux de bus « FOUACHE VOYAGES » et « ROSE VOYAGES ».
- ✓ Liaison ferroviaire :
 - T.E.R. gare S.N.C.F. de BAILLEUL-SIR-BERTHOULT à environ 5 kilomètres.
 - T.G.V. et T.E.R. gare S.N.C.F. d'ARRAS à environ 10 kilomètres.

■ INTERET DE L'EMPLACEMENT

Le bien immobilier sous expertise se situe au Nord de la commune de GAVRELLE, route nationale (route départementale D33).

Il s'agit d'une voie à double sens de circulation présentant un stationnement en surface limité.

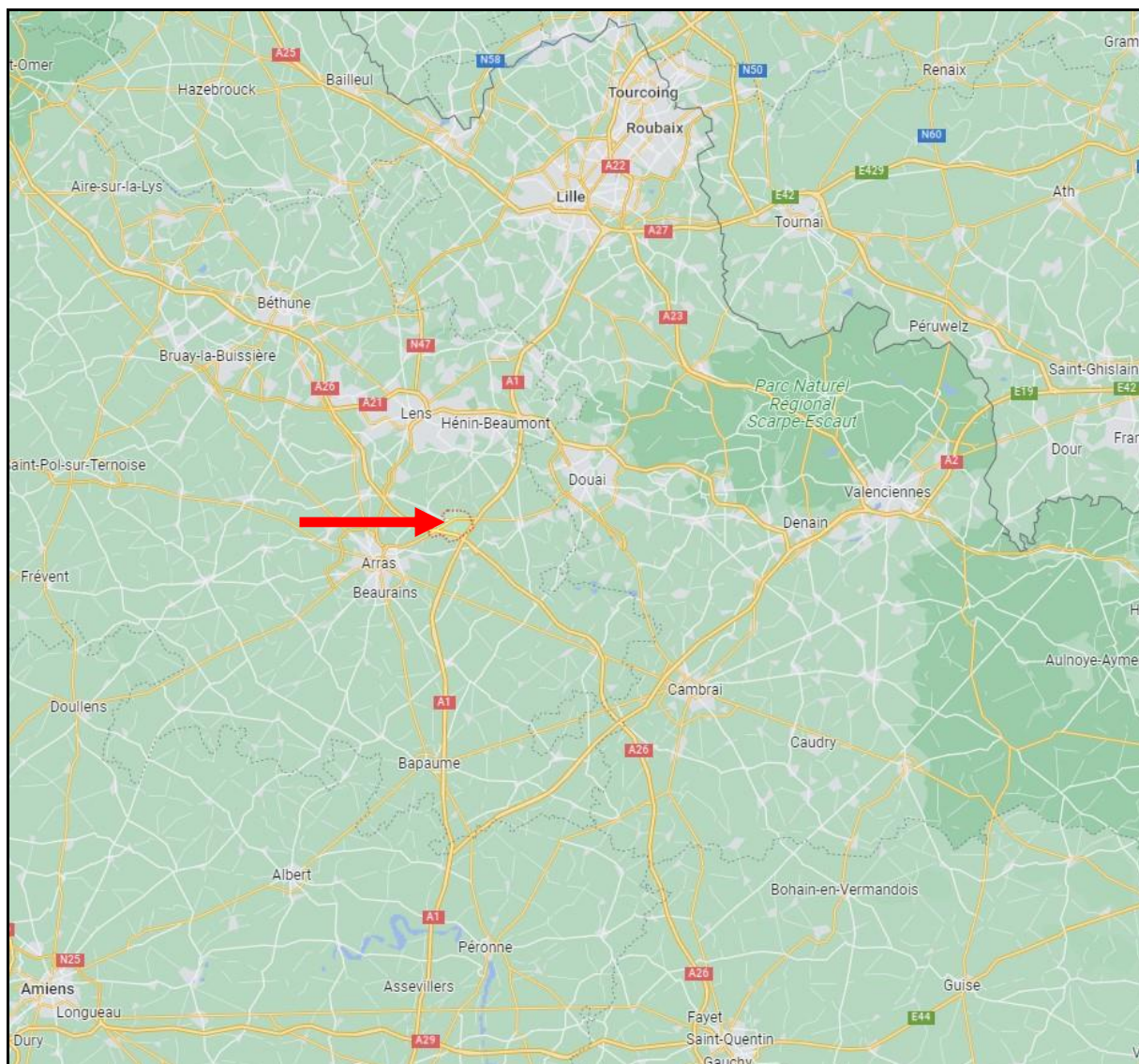
Dans un rayon de 500 mètres se trouvent quelques commerces et services de proximité, un groupe scolaire et la Mairie.

➤ **Attrait particulier de l'emplacement**

L'emplacement et la situation locale pour un usage d'habitation sont *favorables*, en périphérie d'ARRAS, dans une zone d'urbanisation périphérique à dominante résidentielle et ce, malgré les nuisances sonores (route départementale de part et d'autre de la parcelle).

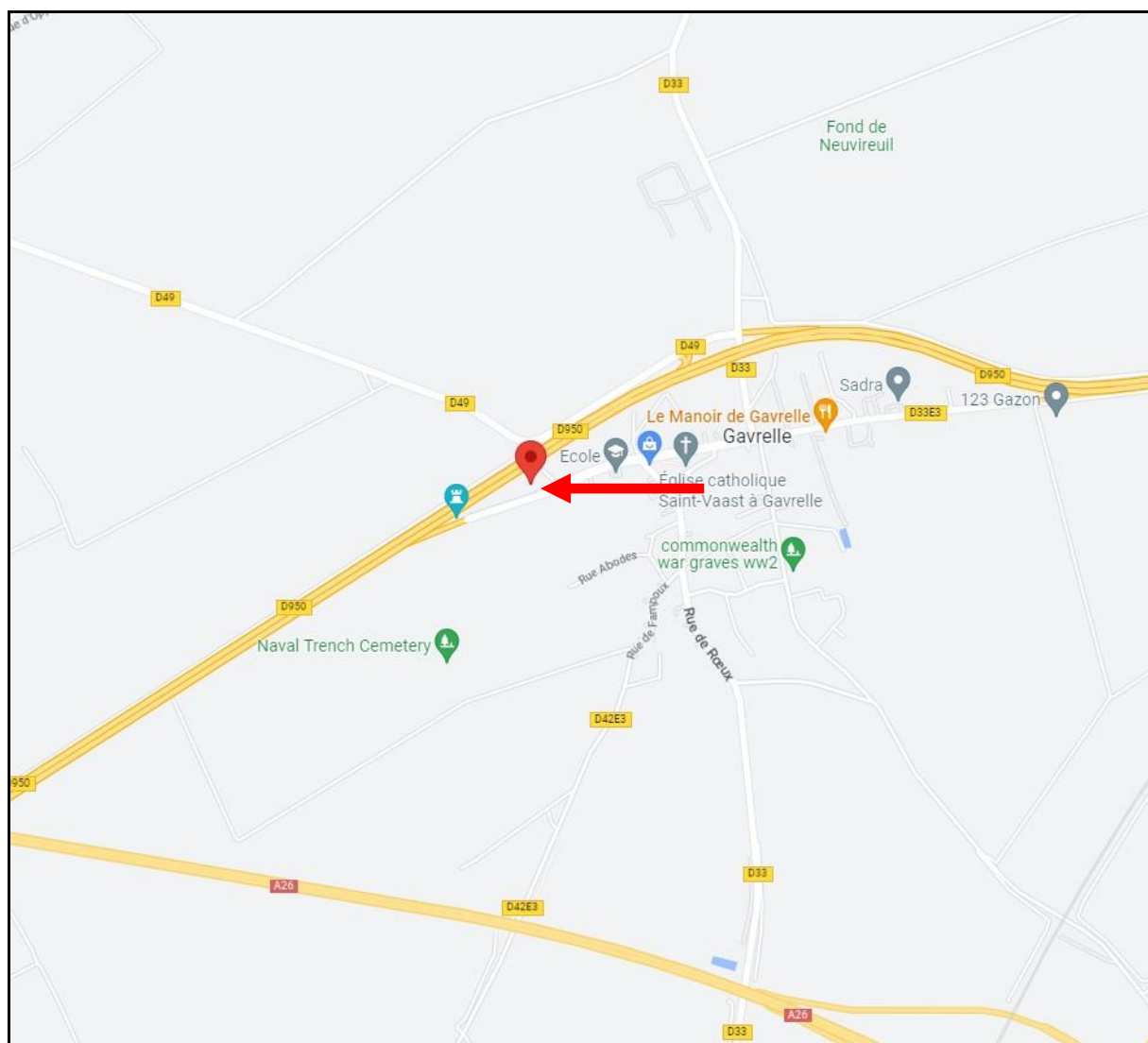
■ SITUATION GÉOGRAPHIQUE

62580 GAVRELLE.



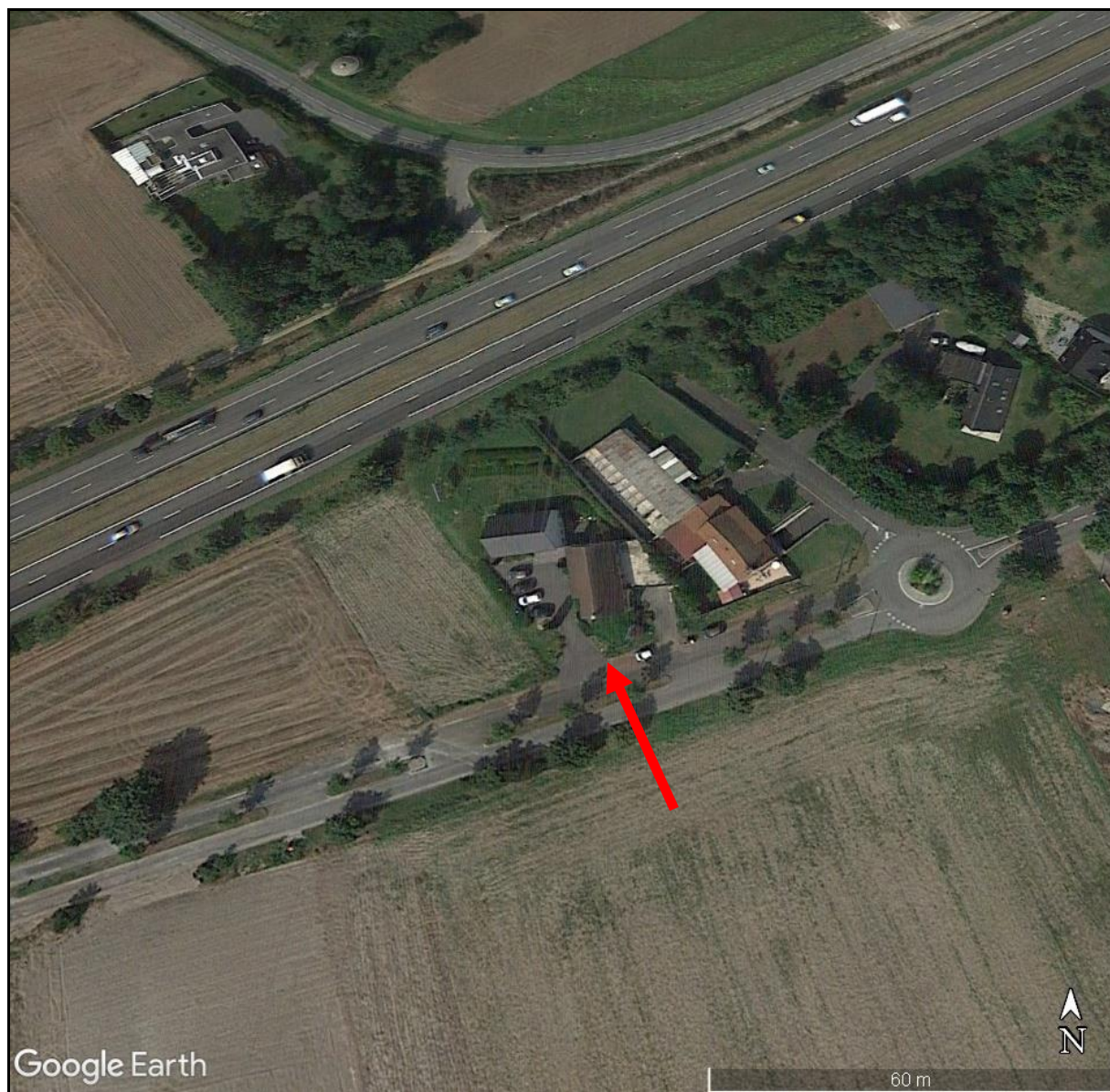
■ PLAN LOCAL

52, route Nationale - 62580 GAVRELLE.



■ VUE AÉRIENNE

52, route Nationale - 62580 GAVRELLE.



LE FONCIER

■ LE CADASTRE

Le bien sous expertise figure au cadastre sous la référence :

Section ZN n°70 pour une superficie de 1.429 m².

■ DESCRIPTION DE LA PARCELLE

Il s'agit d'une parcelle en forme de rectangle régulier sise en première position entre la route départementale D950 et la route Nationale, sous le numéro 52.

Le terrain présente une légère déclivité et dispose d'un linéaire de façade sur route Nationale d'environ 29 ml, pour une profondeur maximum d'environ 50 ml.

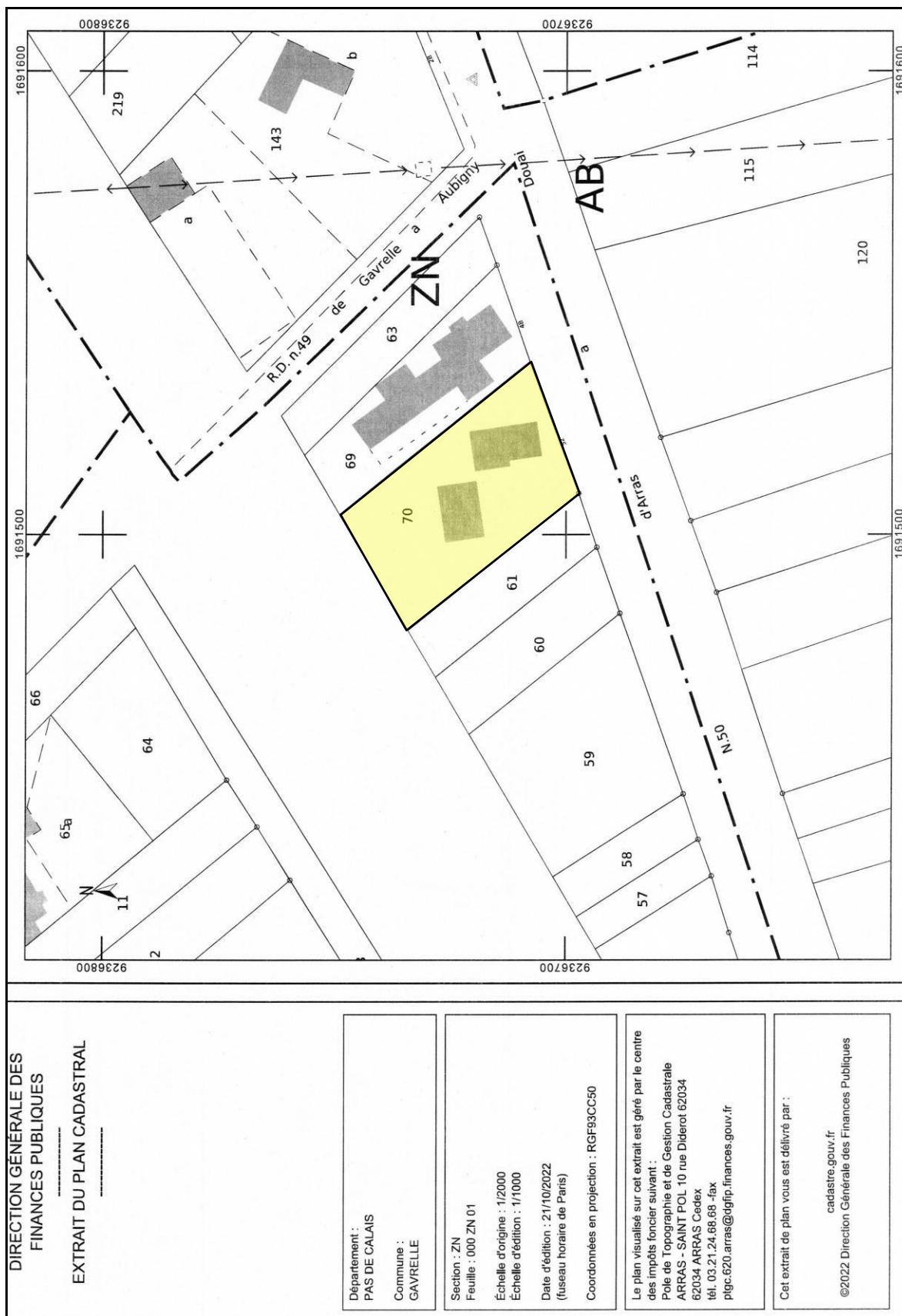
La parcelle est encombrée, à l'avant, par *une première construction anciennement à usage de bureaux* et, au centre, par *une seconde construction anciennement à usage de showroom (maison d'exposition)*.

Autour, espaces verts, circulation sous asphalte et aire de stationnement.

La propriété est partiellement délimitée par diverses haies vives.

- ✓ ***Parcelle rectangulaire encombrée par deux constructions anciennement à usage de bureaux et de showroom.***

PLAN DE CADASTRE



DIRECTION GÉNÉRALE DES
FINANCES PUBLIQUES
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Département :
PAS DE CALAIS
Commune :
GAVRELLE

Section : ZN
Feuille : 000 ZN 01

Échelle d'origine : 1/2000
Échelle d'édition : 1/1000

Date d'édition : 21/10/2022
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC50

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre
des impôts foncier suivant :
Pôle de Topographie et de Gestion Cadastre
ARRAS - SAINT POL 10 rue Diderot 62034
62034 ARRAS Cedex
tél. 03.21.24.68.68 -fax
plgc.620.arras@dgifp.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr
©2022 Direction Générale des Finances Publiques

ETUDE DU SOL

Nous n'avons pas évalué l'incidence des risques liés à la contamination des sols, la pollution des terrains et l'environnement, ni les nuisances acoustiques ou phoniques qui pourraient être évaluées par des spécialistes en la matière.

Aucun rapport de diagnostic concernant la présence ou non de quelque pollution des sols ne nous a été communiqué, ni l'étude du sol en général.

S'il se révélait par la suite, une quelconque pollution ou servitude, il conviendrait d'effectuer un abatement à la valeur vénale estimée dont l'importance serait fonction, soit du préjudice, soit des travaux de dépollution.

■ **POLLUTION DES SOLS : REPERTOIRE BASIAS**

Base de données des Anciens Sites Industriels et Activités de Services recensant des sites ayant pu mettre en œuvres des substances polluantes pour les sols et les nappes en FRANCE. L'inscription d'un site ne préjuge pas de la présence ou non d'une pollution des sols : les sites inscrits ne sont pas nécessairement pollués mais les activités s'y étant déroulées ont pu donner lieu à la présence de polluants dans le sol et les eaux souterraines.

*Site **non inventorié** au 14/03/2023.*

■ **POLLUTION DES SOLS : REPERTOIRE BASOL**

Base de données des sites et sols pollués (ou potentiellement pollués) appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif.

*Site **non répertorié** au 14/03/2023.*

■ NOTE SUR LE CLASSEMENT DES ETABLISSEMENTS ET LA REGLEMENTATION DES INSTALLATIONS CLASSEES (I.C.P.E.)

Réglementation I.C.P.E.

Gestion des risques et Installations Classées pour la Protection de l'Environnement

Législation applicable

En FRANCE, 500.000 établissements relèvent actuellement de la législation des I.C.P.E. L'objet de cette législation est de soumettre à la surveillance de l'administration de l'État les installations qui présentent des dangers ou des inconvénients pour l'environnement. Les activités concernées sont définies par une nomenclature publiée au Journal Officiel. Le régime de classement est le critère déterminant pour l'application effective de cette réglementation puisque c'est lui qui fixe le cadre juridique, technique et financier dans lequel l'installation peut être créée ou peut continuer à fonctionner.

Il existe cinq niveaux de classe :









Non classé (N.C.)	Toutes les activités de l'établissement sont en dessous des seuils de classement de la nomenclature. L'établissement n'est pas une installation classée. Il relève de la police du Maire.
Déclaration (D)	L'installation classée doit faire l'objet d'une déclaration au Préfet avant sa mise en service. On considère alors que le risque est acceptable moyennant des prescriptions standards au niveau national, appelées « arrêtés types ».
Déclaration avec contrôle (D.C.)	L'installation classée doit faire l'objet d'une déclaration au Préfet avant sa mise en service mais elle fait en plus l'objet d'un contrôle périodique effectué par un organisme agréé par le Ministère de l'Écologie, de l'Énergie, du Développement durable et de la Mer (M.E.E.D.D.M.).
Enregistrement (E)	L'installation classée doit faire l'objet d'un enregistrement avant sa mise en service. Régime allégé, un arrêté d'enregistrement est édicté par le Préfet sur la base d'un arrêté ministériel.
Autorisation (A)	L'installation classée doit, préalablement à sa mise en service, faire une demande d'autorisation avant toute mise en service, démontrant l'acceptabilité du risque. Le Préfet peut autoriser ou refuser le fonctionnement. Dans l'affirmative, un arrêté préfectoral d'autorisation est élaboré au cas par cas.
Autorisation avec servitudes (A.S.)	Correspond à peu de chose près aux installations « SEVESO seuil haut » au sens de la directive européenne « SEVESO II ». Ces installations présentent des risques technologiques ; la démarche est la même que pour l'autorisation mais des servitudes d'utilité publique sont ajoutées dans le but de maîtriser l'implantation des tiers à proximité.

Site non soumis à la réglementation I.C.P.E. au 14/03/2023.

Source : Base des Installations classées du Ministère de la Transition Écologique et Solidaire

■ INFORMATIONS DES ACQUEREURS ET LOCATAIRES (I.A.L.)

La loi du 30 juillet 2003 relative à la prévention des risques technologiques et naturels et à la réparation des dommages a créé dans son article 77, codifié à l'article L.125-5 du Code de l'environnement, une obligation d'information de l'acheteur ou du locataire de tout bien immobilier (bâti et non-bâti) situé en zone de sismicité ou/et dans un plan de prévention des risques prescrit ou approuvé.

Risques faisant l'objet d'une obligation d'information		
Néant.		
Risques ne faisant pas l'objet d'une obligation d'information		
	Pollution des sols (500 m)	Dans un rayon de 500 m autour de votre parcelle, sont identifiés : - 1 site(s) référencé(s) dans l'inventaire CASIAS des sites ayant accueilli par le passé une activité industrielle ou une activité de service qui a pu générer une pollution des sols.
	Argile	2/3 : <u>Exposition moyenne</u> : La probabilité de survenue d'un sinistre est moyenne, l'intensité attendue étant modérée. Les constructions, notamment les maisons individuelles, doivent être réalisées en suivant des prescriptions constructives ad hoc.
	Canalisations transport de matières dangereuses	Une canalisation de matières dangereuses (gaz naturel, produits pétroliers ou chimiques) est située dans un rayon de 500 mètres autour de la parcelle.
Autres informations		
	Risques naturels	Il n'y a pas de plan de prévention des risques (P.P.R.) recensé sur les risques naturels.
	Risques miniers	Il n'y a pas de plan de prévention des risques (P.P.R.) recensé sur les risques miniers.
	Risques technologiques	Il n'y a pas de plan de prévention des risques (P.P.R.) recensé sur les risques technologiques.
	Pollution des sols	Aucune installation classée pour la protection de l'environnement soumise à autorisation ou enregistrement sur la parcelle ne figure dans la base de données des installations classées
	Bruit	La parcelle n'est pas concernée par un plan d'exposition au bruit d'un aéroport.

L'URBANISME

La parcelle est inscrite dans le **Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la communauté urbaine d'ARRAS, dans le périmètre d'une zone UC, secteur UCc** (*certificat d'urbanisme d'information en annexe*), zone correspondant aux zones urbaines mixtes périphériques à dominante d'habitat, caractéristique des tissus urbains de moyenne à faible densité, le plus souvent fondée sur les extensions récentes des tissus. Le secteur UCc correspond aux zones résidentielles périphériques et extensions récentes des communes rurales de la communauté Urbaine d'Arras.

■ OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- La création de nouvelles activités industrielles.
- La création de nouvelles exploitations agricoles ou forestières et de nouveaux bâtiments d'élevage.
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que par exemple, pneus usés, vieux chiffons, ordures.
- L'ouverture ou extension de toute carrière d'extraction de matériaux.
- La création de terrains de camping et de caravaning.
- Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs.
- Les groupes de garages individuels de plus de deux unités en front à rue.

■ ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Le raccordement au réseau public de collecte des eaux usées domestiques est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle desservie par un réseau d'assainissement collectif et nécessitant un rejet d'eaux usées.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant des propriétés riveraines doivent être infiltrées dans le sol, sur l'unité foncière, sauf impossibilités techniques telles que l'imperméabilité des sols.

■ CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

■ EMPRISE AU SOL

L'emprise maximale au sol des constructions et installations est fixée à 60 % de la superficie totale de l'unité foncière.

■ HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 10 mètres au faîtage.

■ COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

✓ *Ces renseignements sont communiqués à titre d'éléments d'information et ne sauraient en aucune manière se substituer à la délivrance d'un certificat d'urbanisme, seul document légal et officiel en la matière.*

■ DESIGNATION NOTARIALE

Commune de GAVRELLE

Une parcelle de terre ayant vocation de terrain à bâtir sise à GAVRELLE cadastrée Section ZN n°70 pour quatorze ares vingt-neuf centiares (14 a 29 ca) lieudit « Terrain Fossé ».

■ DESIGNATION CADASTRALE

Locaux divers sis 52, route Nationale à GAVRELLE (62580), catégorie* BUR2, cadastrés Section ZN n°70 pour une superficie totale de 1.429 m².

* BUR2 : Locaux à usage de bureaux d'agencement récent.

■ DESCRIPTION

Il s'agit d'un tènement immobilier comprenant deux maisons de type « *MAISON PHÉNIX* », anciennement à usage de bureaux et de showroom (maison d'exposition), datant de la fin des années 1990, comme suit :

- **Maison A (bureaux)**, en première ligne, élevée sur un niveau de sous-sol semi-enterré, d'un rez-de-chaussée sous combles non aménagés.
- **Maison B (maison d'exposition)**, en seconde ligne, élevée sur un niveau de sous-sol semi-enterré, d'un rez-de-chaussée sous combles non aménagés.

➤ **Murs et ossatures**

Maçonnerie traditionnelle de l'époque en brique apparente (maison A) et sous enduit (maison B).

➤ **Couverture**

Charpente traditionnelle bois (*non visitée par l'Exposant*).
Couverture tuile.

➤ **Orientation**

Maison A : Façade avant : Ouest.
Maison B : Façade avant : Sud.

➤ **Concessionnaire**

Eau : desservie et raccordée.
Electricité : desservie et raccordée.

■ CALCUL DE LA S.D.H.O.P.

La Surface Développée Hors Œuvre Pondérée d'un immeuble, désignée par l'abréviation S.D.H.O.P. est égale à la somme des superficies des divers plans de l'immeuble affectée chacune d'un coefficient particulier tenant compte de l'utilité respective de chaque plan par rapport à celle d'un niveau courant, affectée du coefficient 1.

MAISON A (bureaux)

Désignation	Surface Hors Œuvre	KF %	Surface Hors Œuvre Pondérée
Sous-sol	120	0.10	10
Rez-de-chaussée	120	1	120
Combles non aménagés	120	0.10	10
Surface Développée Hors Œuvre Pondérée			140 m²

MAISON B (maison d'exposition)

Désignation	Surface Hors Œuvre	KF %	Surface Hors Œuvre Pondérée
Sous-sol	105	0.10	10
Rez-de-chaussée	105	1	105
Combles non aménagés	105	0.10	10
Surface Développée Hors Œuvre Pondérée			125 m²

→ Observation :

Surfaces communiquées à titre indicatif pour la présente valorisation, sous réserve de vérification par un Géomètre Expert.

■ DETERMINATION DE LA SURFACE HABITABLE OU UTILE PONDEREE

La détermination de la surface habitable ou de la surface utile pondérée à partir de la S.D.H.O.P. s'effectue d'après la relation entre ces deux surfaces, liées par un coefficient r tel que :

$$r = \text{surface utile pondérée} / \text{S.D.H.O.P.}$$

Plus les murs et cloisons sont épais, les escaliers larges, plus ce coefficient est faible. Il peut varier entre 85% et 90% pour un pavillon récent de plain-pied, de 75% à 85% pour une maison ancienne avec étage (murs plus épais et cage d'escalier non comptée comme surface habitable).

MAISON A (bureaux)

$$140,00 \text{ m}^2 \times 0.80 = 112,00 \text{ m}^2$$

Retenu **110,00 m² habitable**

MAISON B (maison d'exposition)

$$125,00 \text{ m}^2 \times 0.80 = 100,00 \text{ m}^2$$

Retenu **100,00 m² habitable**

→ Remarque :

La présente étude n'a pas comporté de diagnostics amiante, plomb ou insectes xylophages, ni attestation de surfaces.

■ ÉTAT GENERAL

L'état d'usage et d'entretien est courant.

La maison désignée A anciennement à usage de bureaux nécessitera des travaux de réhabilitation afin de changer sa destination en habitation.

La maison désignée B (maison d'exposition) nécessitera des travaux de peinture, de décoration et de revêtement des sols, ainsi qu'à la vérification des installations électriques pour les remettre en conformité avec la législation et les normes d'habitabilité actuelles (conformité par rapport aux normes d'habitabilité et de décence fixées par la loi ALUR).

■ PRINCIPE

Le modèle de construction de « *MAISON PHÉNIX* » part de l'utilisation de matériaux standardisés pour construire une maison préfabriquée, afin de réduire à la fois le délai de construction et le prix de la maison.

➤ *Murs et ossature*

Les maisons Phénix ont une ossature et des murs différents de ceux d'une maison traditionnelle :

- Ossature : pour une maison classique, l'ossature est constituée de poutres réalisées avec du béton armé. Les maisons Phénix utilisent exclusivement des poutres en acier. L'assemblage prend ainsi cinq fois moins de temps.
- Murs : des plaques de béton fibré viennent ensuite s'encastrent entre les poutres et poteaux. Préfabriquées en usine, les plaques sont assemblées très rapidement.

➤ *Délais de construction*

Grâce au procédé de préfabrication en usine, la maison Phénix se construit en général entre quatre et six mois. À titre comparatif, il faut au minimum neuf mois pour construire une maison traditionnelle. La construction d'une maison Phénix nécessite deux fois moins de temps, un délai plus court qui induit forcément un coût plus faible.

■ ARCHITECTURE ET STYLE

Le constructeur propose différentes formes et différents styles au choix selon les goûts et les besoins du propriétaire.

Au-delà de l'ossature métallique, la maison Phénix se décline dans toutes les formes connues d'une maison classique :

- De plain-pied : la maison ne dispose que d'un seul niveau. Ce type de maison Phénix propose une pièce de vie principale, une salle de bain, une cuisine, deux à cinq chambres.
- À étage : la maison propose un niveau supplémentaire, généralement avec une salle d'eau complémentaire et jusqu'à cinq chambres en tout.
- Avec combles : les combles peuvent être aménagés en chambre ou toute autre pièce utile. Ils peuvent également être non aménagés pour permettre une évolution ultérieure.

Le constructeur propose des plans adaptés à tous les budgets. Le propriétaire a le choix entre différentes gammes de maison Phénix :

- Gamme Welcome : proposée en étage, de plain-pied ou avec combles, la gamme Welcome permet au propriétaire de définir les caractéristiques de sa future maison.
- Gamme Renaissance : avec son style résolument moderne, les maisons Phénix de gamme Renaissance s'inspire des maisons d'architectes, notamment avec de grandes ouvertures.
- Gamme Renouveau : destinée aux primo-accédants, la gamme Renouveau propose une petite maison fonctionnelle à prix très abordable.

■ PRIX D'UNE MAISON PHENIX

Le prix d'une maison Phénix est globalement compris entre 76.000 et 130.000 €. Le prix varie en fonction de la gamme, de la surface et du nombre de chambres.

➤ *Maison Phénix de plain-pied*

Les maisons Phénix de plain-pied sont disponibles avec deux, trois, quatre ou cinq chambres. Le garage est en option.

- Maison Phénix 2 chambres : surface habitable de 63 m², prix de vente moyen de 76.000 € (80.000 € avec un garage).
- Maison Phénix 3 chambres : surface habitable de 90 m², prix de vente moyen de 95.000 € (98.000 € avec un garage).
- Maison Phénix 4 chambres : surface habitable de 105 m², prix de vente moyen de 105.000 €.
- Maison phénix 5 chambres : surface habitable de 110 m², prix de vente moyen de 115.000 €.

➤ *Maison Phénix à étage*

Les maisons Phénix à étage sont disponibles avec trois, quatre ou cinq chambres :

- Maison Phénix 3 chambres : surface habitable de 100 m², prix de vente moyen de 100.000 €.
- Maison Phénix 4 chambres : surface habitable de 120 m², prix de vente entre 115.000 et 120.000 €.
- Maison Phénix 5 chambres : surface habitable de 130 m², prix de vente moyen de 130.000 €.

➤ **Prix au m² d'une maison Phénix**

Le prix d'une maison Phénix revient entre 800 et 1.200 € du m². Le prix varie en fonction :

- De la surface totale de la maison.
- De la gamme de la maison.
- De l'équipement utilisé dans la maison.

SERVITUDES

Servitudes d'utilité publique :

- Servitude de passage ligne électrique.
- ATB : Axes Terrestres Bruyants.
- SAr : Zone archéologique « Rouge » où tout projet entraîne la consultation du service régional de l'archéologie.

Il n'en existe pas d'autres que celles pouvant résulter :

- des anciens titres de propriété.
- de la situation naturelle des lieux et de la loi.
- des règlements d'urbanisme,
- du règlement de copropriété et de ses éventuels modificatifs.

→ Remarque :

S'il se révélait par la suite qu'une quelconque servitude non mentionnée dans le présent rapport pèse sur le bien en cause, il conviendrait d'effectuer sur les valeurs ci-après déterminées un abattement dont l'importance serait fonction du montant de ladite servitude.

■ DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN

Au bénéfice de la communauté urbaine d'Arras.

Avant toute mutation du terrain ou des bâtiments, le propriétaire devra faire une déclaration d'intention d'aliéner auprès du bénéficiaire du droit de préemption. Elle comportera l'indication du prix et les conditions de la vente projetée.

Sanction : nullité de la vente en cas d'absence de déclaration.

Le droit de préemption « renforcé » permet à la Ville d'exercer son droit sur l'ensemble des mutations, y compris sur les copropriétés récentes et cession de la majorité des parts de sociétés civiles immobilières (S.C.I.), lorsque le patrimoine de cette société est constitué par une unité foncière, bâtie ou non, et dont la cession serait soumise au droit de préemption.

■ TAXES FONCIERES

Pour mémoire.

SITUATION LOCATIVE OU D'OCCUPATION

Le bien immobilier sous expertise est libre de toute location ou occupation quelconque.

- ✓ **La présente évaluation s'entend libre à la vente.**

LE MARCHÉ IMMOBILIER

AU TROISIEME TRIMESTRE 2022, LES PRIX DES LOGEMENTS ANCIENS AUGMENTENT DE 1,5 %

Au troisième trimestre 2022, la hausse des prix des logements anciens en FRANCE (hors MAYOTTE) se poursuit : + 1,5 % par rapport au deuxième trimestre 2022 (données provisoires corrigées des variations saisonnières), après + 1,4 % et + 1,7 % aux trimestres précédents.

Sur un an, les prix décèlent légèrement : + 6,4 % au troisième trimestre 2022, après + 6,8 % au deuxième trimestre et + 7,3 % au premier. La hausse reste plus marquée pour les maisons (+ 8,2 % sur un an au troisième trimestre 2022) que pour les appartements (+ 4,1 %), et ce depuis le quatrième trimestre 2020.

Variations des prix des logements anciens en FRANCE sur un an



Variations des prix des logements anciens en FRANCE

	Variations (en %) au cours des					
	3 derniers mois (C.V.S.)			12 derniers mois		
	2022 T1 (d)	2022 T2 (d)	2022 T3 (p)	2022 T1 (d)	2022 T2 (d)	2022 T3 (p)
Ensemble	1,7	1,4	1,5	7,3	6,8	6,4
Appartements	1,2	1,2	1,0	4,7	4,5	4,1
Maisons	2,1	1,5	1,9	9,1	8,5	8,2

(p) : provisoire - (d) : définitif

Champ : FRANCE hors MAYOTTE

Source : I.N.S.E.E., ADSN-BASE-BIEN-Notaires du Grand Paris, Notaires de France-Perval

EN ILE-DE-FRANCE, LES PRIX DES MAISONS ANCIENNES AUGMENTENT BEAUCOUP PLUS VITE QUE CEUX DES APPARTEMENTS ANCIENS

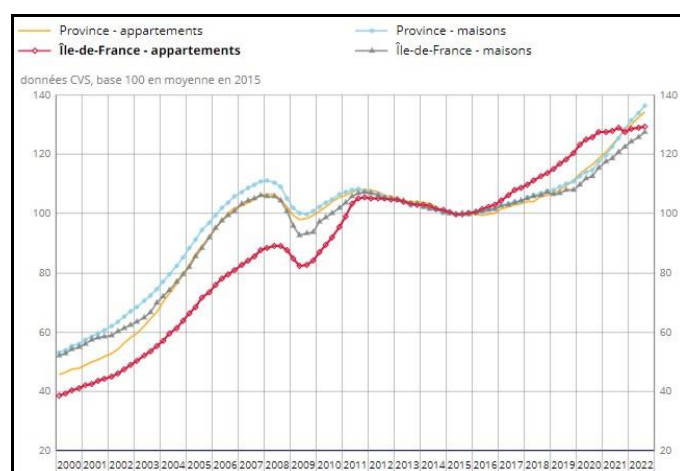
Les prix des logements anciens en ÎLE-DE-FRANCE augmentent sur un trimestre pour le troisième trimestre consécutif : + 0,6 % au troisième trimestre 2022, après + 0,5 % et + 1,1 % aux deux trimestres précédents. Sur un an, les prix augmentent également : + 2,0 % au troisième trimestre 2022, après + 2,4 % au deuxième trimestre et + 2,5 % au premier trimestre. Cette hausse régulière est nettement plus marquée pour les maisons (+ 5,7 % sur un an, après + 5,8 % au deuxième trimestre 2022 et + 5,9 % au premier) que pour les appartements (+ 0,2 %, après + 0,8 % et + 0,9 %). Ce plus fort dynamisme des prix des maisons en ÎLE-DE-FRANCE s'observe depuis le quatrième trimestre 2020.

À PARIS, les prix des appartements restent quasi stable sur un trimestre pour le troisième trimestre consécutif : - 0,1 % au troisième trimestre 2022 après + 0,1 % au deuxième trimestre et une stabilité au premier. Sur un an, les prix des appartements parisiens sont néanmoins en baisse (- 1,2 %).

EN PROVINCE, LA HAUSSE DES PRIX DES LOGEMENTS ANCIENS SE POURSUIT A UN RYTHME COMPARABLE AUX DEUX DERNIERS TRIMESTRES

Au troisième trimestre 2022, les prix des logements anciens en province augmentent de 1,8 % sur un trimestre, après + 1,7 % au deuxième trimestre 2022 et + 1,9 % au premier. Sur un an, les prix restent très dynamiques : + 8,1 % au troisième trimestre 2022, après + 8,6 % et + 9,2 %. Depuis le début de l'année 2021, les prix des maisons en province (+ 8,6 % sur un an au troisième trimestre 2022) augmentent plus fortement que ceux des appartements (+ 7,1 %), alors que c'était l'inverse en 2019 et 2020.

Indices des prix des logements anciens en FRANCE métropolitaine



Champ : FRANCE métropolitaine

Source : I.N.S.E.E., ADSN-BASE-BIEN-Notaires du Grand Paris, Notaires de France-Perval

Variations des prix des logements anciens en FRANCE métropolitaine

Variations (en %) au cours des						
	3 derniers mois (C.V.S.)			12 derniers mois		
	2022 T1 (d)	2022 T2 (d)	2022 T3 (p)	2022 T1 (d)	2022 T2 (d)	2022 T3 (p)
France métropolitaine	1,7	1,4	1,5	7,3	6,8	6,4
Île-de-France	1,1	0,5	0,6	2,5	2,4	2,0
Province	1,9	1,7	1,8	9,2	8,6	8,1
- Auvergne-Rhône-Alpes	1,7	1,4	1,9	8,3	7,9	7,1
- Hauts-de-France	1,9	1,6	1,0	6,4	6,5	5,5
- Provence-Alpes-Côte d'Azur	2,0	2,1	2,7	8,9	8,2	9,2
Appartements	1,2	1,2	0,9	4,7	4,5	4,0
Île-de-France	0,9	0,3	0,2	0,9	0,8	0,2
- Paris	0,0	0,1	-0,1	-1,2	-0,7	-1,2
- Petite Couronne	1,2	0,4	0,5	1,9	1,3	0,9
- Grande Couronne	2,8	0,8	0,2	5,0	4,1	2,9
Province	1,4	1,8	1,5	7,8	7,5	7,1
- Agglo. > 10 000 hab.	1,3	1,8	1,5	7,6	7,3	6,8
<i>Villes-centres</i>	<i>1,2</i>	<i>1,7</i>	<i>1,6</i>	<i>7,6</i>	<i>7,3</i>	<i>6,9</i>
<i>Banlieues</i>	<i>1,6</i>	<i>1,9</i>	<i>1,2</i>	<i>7,8</i>	<i>7,4</i>	<i>6,8</i>
- Agglo. < 10 000 hab. et rural	2,2	2,0	2,1	10,0	9,5	9,2
- Auvergne-Rhône-Alpes	1,9	1,2	0,9	6,5	6,1	5,8
<i>Lyon</i>	<i>-0,4</i>	<i>0,0</i>	<i>1,8</i>	<i>1,1</i>	<i>0,1</i>	<i>1,9</i>
- Hauts-de-France	0,5	3,5	1,0	6,2	7,4	5,8
- Provence-Alpes-Côte d'Azur	1,2	2,2	2,4	7,0	7,4	8,0
<i>Marseille</i>	<i>2,9</i>	<i>2,4</i>	<i>2,2</i>	<i>9,9</i>	<i>9,9</i>	<i>10,8</i>
Maisons	2,1	1,5	1,9	9,2	8,6	8,2
Île-de-France	1,5	0,8	1,5	5,9	5,8	5,7
- Petite Couronne	1,0	1,0	1,9	5,3	4,8	5,5
- Grande Couronne	1,9	0,8	1,4	6,2	6,2	5,7
Province	2,2	1,7	1,9	9,8	9,1	8,6
- Auvergne-Rhône-Alpes	1,5	1,5	2,8	9,9	9,5	8,3
- Hauts-de-France	2,2	1,2	1,0	6,5	6,4	5,5
<i>Lille agglomération</i>	<i>4,1</i>	<i>0,0</i>	<i>1,2</i>	<i>7,5</i>	<i>6,0</i>	<i>5,5</i>
- Provence-Alpes-Côte d'Azur	2,7	1,9	2,9	10,8	9,0	10,4

(p) : provisoire - (d) : définitif

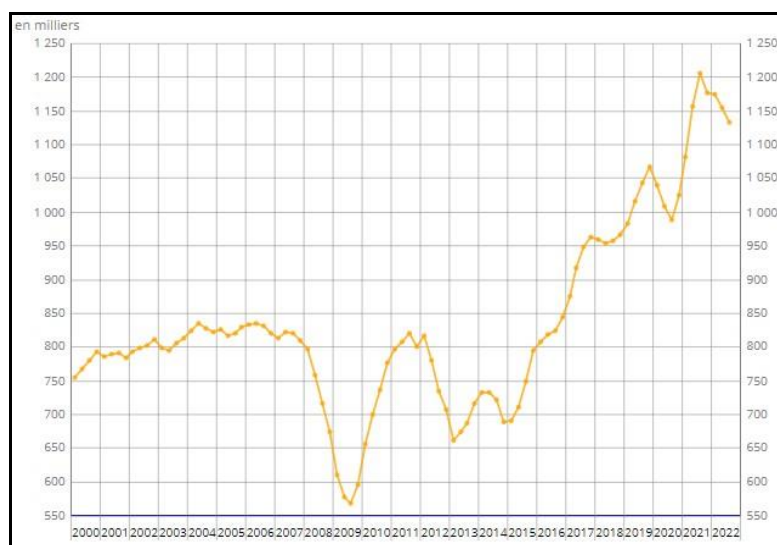
Champ : FRANCE métropolitaine

Source : I.N.S.E.E., ADSN-BASE-BIEN-Notaires du Grand Paris, Notaires de France-Perval

LE NOMBRE DE TRANSACTIONS ANNUELLES DECROIT LEGEREMENT FIN SEPTEMBRE 2022

Au troisième trimestre 2022, le volume annuel de transactions continue de décroître légèrement : fin septembre 2022, le nombre de transactions réalisées au cours des douze derniers mois est estimé à 1.133.000, après 1.155.000 fin juin 2022. Si l'on rapporte ce nombre de transactions au stock de logements, qui augmente d'environ 1 % par an, la proportion de ventes concerne 3,0 % du stock. Elle dépasse depuis 2019 le niveau élevé observé au début des années 2000 (autour de 2,6 %), malgré la décline du nombre de transactions depuis le quatrième trimestre 2021.

Nombre de transactions de logements anciens cumulé sur 12 mois



***Avertissement** : la hausse récente des taux de couverture des données notariales peut avoir un impact sur les redressements historiquement mis en œuvre pour tenir compte de l'hétérogénéité des défauts de couverture dans le calcul du nombre de transactions. Dans l'attente de plus de recul sur ces impacts, l'incertitude sur l'estimation de ce nombre à partir du T3 2021 peut être légèrement accrue.*

***Champ** : FRANCE hors MAYOTTE*

***Source** : CGEDD d'après D.G.F.I.P. (MEDOC) et bases notariales*

REVISIONS

L'indice des prix des logements anciens peut être révisé pour prendre en compte les observations des périodes couvertes qui n'avaient pas encore été enregistrées lors de la publication précédente. Par rapport aux données publiées le 6 septembre 2022, la variation trimestrielle des prix au second trimestre 2022 en FRANCE (hors MAYOTTE) n'est pas révisée : elle s'établit à + 1,4 %.

***Source** : Indices Notaires-INSEE des prix des logements anciens*

ÉTUDE DE LA VALEUR VÉNALE

Liminaire : la valeur vénale de ce tènement immobilier est composée par l'assiette foncière encombrée du bâti existant.

Conformément aux prescriptions d'urbanisme, nous avons considéré le bien précité à usage d'habitation.

En outre, dans le cadre de la présente estimation, ce bien a été considéré :

- *libre de toute occupation,*
- *non soumis au régime juridique de la copropriété des immeubles bâtis,*
- *ne faisant pas l'objet d'une quelconque servitude.*

A/ VALEUR VENALE ACTUELLE DU TERRAIN D'ASSIETTE

■ QUOTE-PART FONCIERE AU REGARD DE LA VALEUR VENALE

Pour le calcul de sa valeur, le terrain qui supporte la construction est considéré nu, compte tenu du marché local immobilier.

Nous nous baserons donc, comme s'il s'agissait de foncier, sur les pourcentages publiés par l'AFREXIM qui estime la quote-part foncière au regard de la valeur vénale :

Valeur globale/m ²	% part foncière sur prix total
Jusqu'à 1.000 €/m ² bâti*	8 % à 10 %
De 1.001 € à 1.500 €/m ²	10 % à 15 %
De 1.501 € à 1.800 €/m ²	15 % à 20 %
De 1.801 € à 2.400 €/m ²	20 % à 25 %
De 2.401 € à 3.800 €/m ²	25 % à 30 %
De 3.801 € à 5.300 €/m ²	30 % à 35 %
De 5.301 € à 7.600 €/m ²	40 % à 45 %
De 7.601 € à 9.200 €/m ²	45 % à 55 %
Au-delà de 9.200 €/m ²	60 % et plus

* Le prix d'une maison Phénix revient entre 800 et 1.200 € du m². Le prix varie en fonction :

- De la surface totale de la maison.
- De la gamme de la maison.
- De l'équipement utilisé dans la maison.

Après analyse des éléments susvisés :

Typologie	Surface	Valeur vénale retenue	% part foncière	Rapport métrique	Valeur foncière arrondie à
Habitation	1.429 m ²	800 €	8 %	64 €	91.456 €
VALEUR VÉNALE TOTALE arrondie à					90.000 €

A/ VALEUR VÉNALE DU TERRAIN D'ASSIETTE

90.000 Euros

(Quatre-vingt-dix mille euros)

B/ VALEUR VENALE ACTUELLE DU BATI

Désignation	Surface	Prix €/m ² *	Valeur vénale	Abattement pour vétusté**	Valeur vénale actuelle
Maison A <i>(bureaux)</i>	110 m ²	800 €/m ²	88.000 €	- 15 %	74.800 €
Maison B <i>(maison d'exposition)</i>	100 m ²	800 €/m ²	80.000 €	- 10 %	72.000 €
VALEUR VÉNALE TOTALE arrondie à					145.000 €

* Le prix d'une maison Phénix revient entre 800 et 1.200 € du m². Le prix varie en fonction :

- De la surface totale de la maison.
- De la gamme de la maison.
- De l'équipement utilisé dans la maison.

** Abattement pour vétusté : pour pouvoir obtenir la valeur vénale actuelle du bâti existant il faut pratiquer un abattement pour vétusté, qui doit représenter la moins-value subie par l'immeuble depuis sa construction en raison de son âge et de son état d'entretien au moment de l'estimation.

B/ VALEUR VÉNALE DU BÂTI

145.000 Euros

(Cent quarante-cinq mille euros)

VALEUR VENALE GLOBALE

Par l'application de ces méthodes, nous retiendrons une valeur vénale de l'ordre de :

A/ Valeur vénale du terrain d'assiette	90.000 €
B/ Valeur vénale du bâti	<u>145.000 €</u>
Valeur vénale globale	235.000 €

Soit, par cette méthode une valeur vénale (montant arrondi), après déduction des droits et frais de mutation s'élevant à 7,68 %*, du prix en principal, de l'ordre de :

218.239 € H.D.

Et 1.039 € le mètre carré libre toutes surfaces confondues.

215.000 Euros à 225.000 Euros Hors Droits
(Deux cent quinze mille euros à deux cent vingt-cinq mille euros hors droits)

* Barème rapide A1 - Janvier 2023

Cette valeur ne tient compte d'aucune valeur de convenance pouvant intervenir entre les parties, elle est actuelle et limitée dans le temps et reste tributaire des diverses réglementations officielles.

Cette étude a été réalisée sous réserve d'éléments qui n'auraient pas été communiqués et qui seraient de nature à corriger la valeur vénale précitée.

→ Réserve :

Nous n'avons pas tenu compte :

- de la situation d'urbanisme applicable à l'ensemble immobilier, seul un certificat d'urbanisme sollicité auprès des services administratifs considérés serait seul valable en la matière,
- de la vérification du fonctionnement des services généraux, ni d'étude technique de l'immeuble (planchers, canalisations etc.),
- des rapports de diagnostic et devis concernant l'amiante, les insectes xylophages (termites ...), le plomb, le radon ou toute autre forme de pollution, ceux-ci ne nous ayant pas été communiqués.

S'il se révélait par la suite qu'un quelconque préjudice technique non mentionné dans le présent rapport pèse sur le bien en cause, il conviendrait d'effectuer sur les valeurs ci-après déterminées un abattement dont l'importance serait fonction du montant du préjudice.

En outre, aucune servitude concernant ce bien ne nous a été communiquée. Dans la présente étude, le bien a été apprécié comme ne faisant pas l'objet d'une quelconque servitude pouvant affecter sa valeur.

FICHE DE RÉSUMÉ CONCLUSIF D'EXPERTISE

- **Mission** Description et évaluation de la valeur des biens et droits immobiliers dépendant de la Liquidation Judiciaire de la S.N.C. GEOXIA NORD OUEST.
- **Objet** Tènement immobilier à usage d'habitation.
- **Situation d'occupation** Libre.
- **Adresse** 52, route Nationale
62580 GAVRELLE.
- **Foncier** Section ZN n°70 pour une superficie totale de 1.429 m².
- **Superficie** Maison A : S.D.H.O.P. : 140 m² - Surface habitable : 110 m².
Maison B : S.D.H.O.P. : 125 m² - Surface habitable : 100 m².



■ FACTEURS FAVORABLES

- + Emplacement et situation.
- + Zone à dominante résidentielle.
- + Aspect de présentation.
- + Superficies.
- + Construction récente.

■ FACTEURS LIMITANTS

- Axes terrestres bruyants.
- Travaux à prévoir.
- Changement de destination.
- Concurrence des produits récemment rénovés.
- Concurrence des produits répondant aux nouvelles normes en matière d'environnement.

→ **Réserve** : La présente étude n'a pas comporté de diagnostics amiante, plomb ou insectes xylophages, ni d'attestation de surface. S'il se révélait par la suite qu'un quelconque préjudice technique non mentionné dans le présent rapport pèse sur le bien en cause, il conviendrait d'effectuer sur les valeurs ci-après déterminées un abattement dont l'importance serait fonction du montant du préjudice.

Pour ces raisons majeures lesquelles ne sont pas exhaustives, la présente estimation sera fixée par une large fourchette de prix.

CONCLUSION

En considérant les observations ci-dessus exposées et l'analyse des différents paramètres et des calculs élaborés précédemment, il est possible d'évaluer la valeur vénale actuelle de ces biens et droits immobiliers représentés par **un TÈNEMENT IMMOBILIER À USAGE D'HABITATION, libre à la vente, à un montant de prix entre :**

Hors droits - Hors frais

215.000 €

Deux cent quinze mille euros

225.000 €

Deux cent vingt-cinq mille euros

*Pour la cour de cassation (décision de la chambre commerciale du **23 octobre 1984**), la valeur vénale est constituée par le prix qui peut être obtenu par le jeu de l'offre et de la demande dans un marché réel au jour de la mutation. Démarche respectant par ailleurs l'étymologie du mot « **vénal** » signifiant « **ce qui peut être vendu** ». C'est pour cette raison que notre expertise est fondée sur un marché réel, loin de toute spéculation à moyen ou long terme.*

Fait et clos en notre Cabinet à PARIS, le 14 mars 2023.

Le Quatorze Mars Deux Mil Vingt-Trois.

En deux exemplaires originaux,

Pour servir et valoir ce que de droit./.

**L'Expert,
Laurent MOITEAUX**



CLAUSES D'UTILISATION DU RAPPORT

1. REFERENTIEL

Le présent rapport est conforme aux dispositions de la charte de l'expertise, lesquelles s'inscrivent dans l'harmonisation européenne et la compatibilité des prescriptions administratives, réglementaires ou législatives déjà en vigueur.

2. PRINCIPES

Les prestations et le déroulement de l'expertise sont exécutés en application des conditions de la charte, à savoir :

- * conditions générales d'exercice de l'expertise en évaluations immobilières.
- * guide méthodologique.
- * guide des diligences.
- * principes déontologiques.
- * confidentialité.

3. CLAUSES D'UTILISATION DU RAPPORT

* Le mandant ou toute autre personne ne pourra utiliser le rapport d'expertise de façon partielle en isolant une partie du contenu.

Les surfaces et taux indiqués dans le présent rapport ainsi que les conclusions obtenues ne peuvent être utilisés à d'autres fins que la présente expertise. Il ne pourra pas être cité, en tout ou partie, ni même mentionné dans aucun document, aucune circulaire et aucune déclaration destinée à être publiés et ne pourra être reproduit ou publié d'une quelconque manière sans l'accord écrit de l'expert quant à la forme et le contenu ou les circonstances dans lesquelles il pourra paraître.

4. RESERVES

* L'ensemble des superficies stipulées dans le présent rapport est indiqué à titre indicatif et ne peut engager la responsabilité de l'expert. Lorsque les superficies indiquées font l'objet d'un mesurage sur place, la mention « superficie certifiée » sera indiquée dans le chapitre intéressé.

* Lorsqu'une confirmation est demandée à la Mairie, la note de renseignements d'urbanisme sera annexée au rapport.

Lorsqu'un engagement est demandé, le certificat d'urbanisme sera annexé au rapport.

Les renseignements d'urbanisme sont généralement recueillis oralement auprès des services techniques et sont susceptibles d'évoluer et d'être modifiés.

* Pollution : le présent rapport est établi sans tenir compte des pollutions éventuelles : eau, air, terre, amiante, termites.

▪ Lorsque les pollutions sont déclarées à l'expert, l'évaluation tiendra compte de ces paramètres.

▪ Lorsque les pollutions sont passées sous silence, le présent rapport ne pourra en tenir compte.

Nous rappelons que la mission de l'expert en estimation n'est pas d'effectuer des recherches approfondies sur les pollutions.

* La valeur déterminée par le présent rapport est issue de l'analyse des éléments existants dans l'état et n'est pas à confondre avec une étude de valorisation du bien, laquelle exploiterait les diverses possibilités qu'offre le bien et notamment les droits résiduels à construire.

5. TERMINOLOGIE

5.1. Valeur vénale

* La valeur vénale correspond au prix auquel un bien ou un droit immobilier pourrait raisonnablement être cédé en cas de vente amiable au moment de l'Expertise, les conditions suivantes étant supposées préalablement réunies :

La libre volonté du vendeur et de l'acquéreur.

* La disposition d'un délai raisonnable pour la négociation, compte tenu de la nature du bien et de la situation du marché,

* Le maintien de la valeur à un niveau sensiblement stable pendant ce délai.

* Que le bien ait été proposé à la vente dans les conditions du marché, sans réserve, avec une publicité adéquate.

* L'absence de facteurs de convenance personnelle.

Peuvent être considérés comme des synonymes de la valeur vénale les termes de valeur marchande, valeur de marché ou encore valeur de réalisation (expression utilisée dans le décret du 5 Novembre 1990 concernant les Compagnies d'Assurances).

La valeur vénale d'un bien immobilier peut être définie dans deux hypothèses :

* La valeur d'un bien libre ou supposé tel, partant du principe que le bien est vacant et libre de tout titre d'occupation.

* La valeur du bien « occupé », qui tient compte de la présence dans les lieux d'occupants, titrés ou non. Dans ce dernier cas, la valeur dépend aussi des conditions juridiques et financières de l'occupation et de la qualité du ou des occupants.

5.2. Valeur de vente forcée

Il s'agit de la valeur de réalisation d'un bien corporel, incorporel ou d'un droit immobilier dans un contexte de contrainte, quelle que soit la nature de ce contexte (judiciaire, psychologique, financier ou autre). Elle traduit une différence substantielle avec la valeur vénale moyenne.

L'expropriation ne rentre pas, à priori, dans le cadre d'une vente forcée ; en effet si l'aliénation a un caractère obligatoire, les bases d'indemnisation doivent être la valeur du marché et le dommage subi par l'exproprié à la date de référence.

ANNEXES

PLANCHE PHOTOS









CERTIFICAT D'URBANISME D'INFORMATION

REPUBLIQUE FRANCAISE

dossier n° CUa 062 3692200014

Commune de GAVRELLE

date de dépôt : 21/10/ 2022
demandeur : VOLONIA EXPERTISES
adresse terrain :52 Route nationale 62580
GAVRELLE

CERTIFICAT d'URBANISME délivré au nom de la commune

Le Maire de de Gavrelle,

Vu la demande d'un certificat d'urbanisme indiquant, en application de l'article L.410-1 a du code de l'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain situé à Gavrelle, 52 route Nationale (cadastré section ZN N° 70), présentée le 21 Octobre 2022 par Monsieur MOITAUX Laurent, représentant la société VOLONIA EXPERTISES , domicilié 36 Rue des états généraux 78000 VERSAILLES, et enregistrée par la mairie de Gavrelle sous le numéro CUa 0623692200014;

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.410-1, R.410-1 et suivants ;
Vu le plan local d'urbanisme intercommunal approuvé le 19 décembre 2019 et modifié le 24 juin 2021,

CERTIFIE

Article 1

Les règles d'urbanisme, la liste des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété applicables au terrain sont mentionnées aux articles 2 et suivants du présent certificat.

Conformément au quatrième alinéa de l'article L. 410-1 du code de l'urbanisme, si une demande de permis de construire, d'aménager ou de démolir ou si une déclaration préalable est déposée dans le délai de dix-huit mois à compter de la date du présent certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à cette date ne peuvent être remis en cause à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

Article 2

Le terrain est situé dans une commune dotée d'un plan local d'urbanisme intercommunal susvisé.

Les articles suivants du code de l'urbanisme sont notamment applicables :
- art. L.111-1-4, art. R111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21.

Zone(s) et coefficient(s) d'occupation des sols :

Zone urbaine mixte :
Zone UCc : zone périphérique

C.O.S : néant.

SERVITUDE DE PASSAGE :
I4 : Ligne électrique

ATB : Axes terrestres bruyants

1/2

SAr : Zone archéologique « Rouge » où tout projet entraîne la consultation du service régional de l'archéologie.

Article 3

Le terrain est situé à l'intérieur d'un périmètre dans lequel s'applique un droit de préemption urbain au bénéfice de la communauté urbaine d'Arras.

Article 4

Les taxes suivantes pourront être exigées à compter de l'obtention d'un permis ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable :

TA Communale	Taux = 3. %
TA Départementale	Taux = 1,80 %
Redevance d'Archéologie Préventive	Taux = 0,40 %

Article 5

Les participations ci dessous pourront être exigées à l'occasion d'un permis ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable. Si tel est le cas elles seront mentionnées dans l'arrêté de permis ou dans un arrêté pris dans les deux mois suivant la date du permis tacite ou de la décision de non opposition à une déclaration préalable.

Participations exigibles sans procédure de délibération préalable :

- Participations pour équipements publics exceptionnels (articles L. 332-6-1-2° c) et L. 332-8 du code de l'urbanisme)

Participations préalablement instaurées par délibération : Néant

Fait à Gavrelle le 28 Octobre 2022

Le Maire

NOM : THERY
Prénom : Vincent



Le (ou les) demandeur(s) peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les arrêtés délivrés au nom de l'État. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).
Durée de validité : Le certificat d'urbanisme a une durée de validité de 18 mois. Il peut être prorogé par périodes d'une année si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée du certificat pour lequel vous demandez la prorogation au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité.
Effets du certificat d'urbanisme : le certificat d'urbanisme est un acte administratif d'information, qui constate le droit applicable en mentionnant les possibilités d'utilisation de votre terrain et les différentes contraintes qui peuvent l'affecter. Il n'a pas valeur d'autorisation pour la réalisation des travaux ou d'une opération projetée.
Le certificat d'urbanisme crée aussi des droits à votre égard. Si vous déposez une demande d'autorisation (par exemple une demande de permis de construire) dans le délai de validité du certificat, les nouvelles dispositions d'urbanisme ou un nouveau régime de taxes ne pourront pas vous être opposées, sauf exceptions relatives à la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.