

**DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES**

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES FINANCES PUBLIQUES

Pôle État, Stratégie et Ressources  
Division Domaine  
Pôle d'Évaluations Domaniales  
Immeuble Foch  
5 rue du Docteur Brassart SP 15  
62034 ARRAS CEDEX  
Téléphone : 03 21 51 91 91  
Fax : 03 21 21 27 41

Arras, le 09 décembre 2019

Le Directeur Départemental des Finances Publiques

**POUR NOUS JOINDRE :**

Affaire suivie par : Linda AMAGLIO  
Téléphone : 03 21 21 31 79  
Courriel : linda.amaglio@dgfip.finances.gouv.fr  
Réf. : 2019-037V1716

à

Monsieur le Maire  
Mairie d'Arras  
Département Urbanisme et Aménagement du Territoire  
6 place Guy Mollet  
BP 70913  
62022 ARRAS cedex

**AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE**

**DÉSIGNATION DU BIEN : ANCIEN COMPLEXE TENNISTIQUE**

**ADRESSE DU BIEN : 29 RUE DE L'ABBAYETTE À ANZIN SAINT AUBIN**

**VALEUR VÉNALE : 560 000 € HT**

**hors coûts de démolition et de remise en état du terrain et hors surcoût éventuels de mesures constructives particulières liés au risque d'effondrement des cavités souterraines**

Une marge de négociation de 10 % permettant d'admettre des conditions financières s'écartant de la valeur vénale retenue est octroyée.

**1 – SERVICE CONSULTANT**

**MAIRIE D'ARRAS**

*AFFAIRE SUIVIE PAR :*

*Laurence JASTRZABEK*

**2 – Date de consultation**

: 20 novembre 2019

**Date de réception**

: 20 novembre 2019

**Date de visite**

: 26 novembre 2019

**Date de constitution du dossier « en état »**

: 26 novembre 2019

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

cession d'un ancien complexe tennistique à la commune d'Anzin Saint-Aubin

La mairie d'Arras envisage depuis 2007 la cession de cet ancien complexe tennistique. Elle a déterminé à cette époque un montant de 800 000 € HT nécessaire afin d'équilibrer l'opération d'aménagement du tennis club, la valeur vénale a été estimée à 700 000 € HT par le service du Domaine.

En 2009 la mairie projette de céder ce complexe à la commune d'Anzin Saint-Aubin au prix de 700 000 € HT.

En 2011, la société NACARAT a formulé une proposition d'achat d'un montant de 615 000 € HT puis s'est désistée compte tenu de son incapacité à obtenir l'équilibre financier de son opération.

En 2015, la société SOAMCO a proposé d'acquérir l'ensemble pour la somme de 450 000 € HT, montant jugé insuffisant par la mairie et par le service du Domaine qui a estimé la valeur vénale de cet ensemble à 680 000 € HT.

Une nouvelle proposition de la société UNITI d'un montant de 500 000 € HT a été jugée acceptable par le service du Domaine compte tenu de l'incertitude des coûts relatifs à la démolition du bâti existant et à un éventuel besoin de fondations spéciales compte tenu de la présence de cavités souterraines.

La mairie d'Arras indique avoir essuyé des recours au projet de la part de plusieurs riverains qui n'ont pas permis de régulariser la vente.

Elle souhaite aujourd'hui céder cet ensemble à la commune d'Anzin Saint Aubin.

#### 4 – DESCRIPTION DU BIEN

Référence cadastrale : AD 110 pour une contenance cadastrale de 10 438 m<sup>2</sup>

Description du bien :

Complexe tennistique construit en 1992 comportant une salle de réception avec bar, des vestiaires hommes et femmes, un appartement autrefois utilisé par le concierge, 4 courts de tennis couverts et 6 courts de tennis extérieurs.

Le bâti est dans un état fortement dégradé et régulièrement squatté malgré les sécurisations des services techniques si bien qu'il n'a pas été possible de pénétrer à l'intérieur, la toiture des courts intérieurs est détériorée.

#### 5 – SITUATION JURIDIQUE

– nom du propriétaire : ville d'Arras

– situation d'occupation : libre d'occupation

#### 6 – URBANISME ET RÉSEAUX

zone UB : zone urbaine mixte correspondant principalement aux extensions urbaines récentes

La majeure partie du complexe et notamment les cours extérieurs est située dans un secteur connu de risque d'effondrement des cavités souterraines. Des comblements ont déjà été réalisés par la mairie d'Arras mais des études complémentaires restent nécessaires. Par mesure préventive, il est recommandé de réaliser une étude géotechnique relative à la recherche de cavités ou sapes de guerre qui permettra de déterminer les mesures constructives qui seront à prendre en compte.

#### 7 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

Compte tenu du marché local et de ses caractéristiques, la valeur vénale de ce bien peut être estimée à la somme de **560 000 € HT et hors coûts de démolition du bâti et de remise en état du terrain et hors surcoûts éventuels de mesures constructives particulières liés au risque d'effondrement des cavités souterraines.**

#### 8 – DURÉE DE VALIDITÉ

18 mois

#### 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.

L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur vénale actuelle. Une nouvelle consultation serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Pour le Directeur Départemental des Finances Publiques  
et par délégation

Ingrid LISZCZYNSKI

Responsable du Pôle d'Évaluations Domaniales