

Direction Générale des Finances Publiques
Direction départementale des Finances Publiques
du Pas de Calais

Le 06/04/2023

Pôle d'évaluation domaniale de Arras
5 rue du Docteur Brassart
62 034 Arras Cedex
Courriel : ddfip62.pole-valuation@dgfip.finances.gouv.fr

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

à

**Monsieur le Maire
de Harnes**

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : S.CLABAUX
Courriel : sonia,clabaux@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 0321212743

Réf DS:11743139
Réf OSE : 2023-62413-18561

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VENALE

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 :

Terrains nus

Adresse du bien :

Chemin de l'abbaye, 62 440 Harnes

Valeur :

711 950€, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Mme.Schmielewski.

vos réf : 02/2023

2 - DATES

de consultation :	08/03/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	28/03/2023
du dossier complet :	28/03/2023

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input checked="" type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input type="checkbox"/>
Prise à bail :	<input type="checkbox"/>
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	<input checked="" type="checkbox"/>
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

3.3. Projet et prix envisagé

Cession de terrains nus à un aménageur. Pour rappel un avis domanial référencé 2017-413v1585 a été émis le 20/07/2017 pour un montant de 570 000€ concernant ces terrains nus.

Le prix négocié est de 750 000€.

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

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

La commune de Harnes se situe dans le Département du Pas-de-Calais, au nord est de la ville de Lens, à proximité de l'A21.

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

Les terrains nus se situent à l'extrémité d'une zone commerciale en dehors du centre urbain de Harnes, près d'un axe routier important, et à la limite territoriale de la commune de Loison sous Lens.

La saisine du consultant précise que les réseaux sont existants (eau, assainissement, électricité) rue de l'abbaye.

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
HARNES	AK39	Chemin de l'abbaye	1 743m ²	Terrain labour avec façade à rue de 157m
	AK350		26 735m ²	
TOTAL			28 478m ²	

4.4. Descriptif



4.5. Surfaces du bâti

Sans objet.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Propriétaire : Commune de Harnes.

Origine de propriété disponible : ancienne, non répertoriée.

5.2. Conditions d'occupation

Occupée.

6 - URBANISME

6.1.règles actuelles

Plan Local d'Urbanisme approuvé le 22 septembre 2015, mis à jour le 11 décembre 2017.

Zone UI : zones urbaines d'activités peu nuisantes dont la présence est admissible à proximité des quartiers d'habitation.

-Périmètre de protection et servitudes d'utilité publiques, administratives ou de droit privé : C.C.S(Carte des Cavités Souterraines) : en partie.

I4 : ligne ou canalisation électrique haute tension.

Zone de protection(DT/DICT) de la canalisation de transport de gaz Oxiduc(air liquide en partie.

ZA : Zonage Archéologique. Terrain situé en zone archéologique, à l'intérieur de laquelle tout projet affectant le sous-sol, quelle que soit la surface, fera l'objet d'une instruction préalable par le service régional de l'archéologie et pourra entraîner la prescription d'un diagnostic préalable.

La Commune peut être concernée par les risques naturels de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux (aléa faible) et de remontées de nappes phréatiques (sensibilité très forte à très faible). Il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction.

La Commune est également concernée par le risque de cavités souterraines, de sapes de guerre et de tranchées. Par mesure préventive vis-à-vis de la présence de cavités souterraines localisées ou non, il est recommandé de réaliser une étude géotechnique relative à la recherche de cavités qui permettra de déterminer les mesures constructives qui seront à prendre en compte.

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

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale à partir de l'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 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

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

Des mutations à titre onéreux de terrains à bâtir en zone d'activités économiques, entre janvier 2021 et décembre 2022, situés dans un rayon de 10km autour du bien évalué, ont été recherchées.

Biens non bâtis : terrains à bâtir - valeur vénale

N°	date mutation	commune adresse	Réf cadastre	superficie du terrain	urbani sme	Prix €	Prix € /m ²	Observations
1	23/02/22	Rouvroy, lieu dit le Breunin 	AI462	1 447m ²	1Aub	36 175€	25,00€	Terrain quasi triangulaire avec façade à rue de 8m, situé dans le parc d'activités de la Chênaie Secteur de cavités souterraines- zone archéologique-aléa retrait-gonflement des argiles-zone exposée au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux
2	30/08/21	Courrières, les chauffours 	AT405-407	8 364m ²	UJ	150 552€	18,00€	Terrain rectangulaire avec façade à rue de 56m situé dans le parc d'activités des chauffours zone archéologique
3	12/04/21	Rouvroy, rue Charles Darwin 	ZA438	12 054m ²	1Aub	265 188€	22,00€	Terrain viabilisé avec façade à rue de 69m, situé dans le parc d'activités de la Chênaie Secteur de cavités souterraines- zone archéologique-aléa retrait-gonflement des argiles-zone exposée au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux- servitude de canalisation de transport de gaz Haute Pression
4	18/02/21	Carvin, le marais d'Épinoy 	AZ144	3 091m ²	UK	50 000€	16,18€	Terrain rectangulaire avec façade à rue de 46m situé dans une zone industrielle et artisanale- zone archéologique- périmètre d'exploitation d'une concession minière
MOYENNE							20,30€	
DOMINANTE							20,00€	

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

Aucune consultation de sources externes à la DGFIP n'a été réalisée.

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

Il ressort des critères retenus une sélection de quatre mutations à titre onéreux pour des prix allant de 16€/m² à 25€/m². Tous les terrains sont situés dans des parcs d'activités éloignés des habitations. Le bien évalué borde une zone commerciale et se situe à proximité de zones d'habitation.

Compte tenu des caractéristiques du terrain évalué, la valorisation est fixée à 25,00€/m².

L'indemnité d'éviction revenant à l'exploitant agricole, inscrit à la MSA et muni d'un titre régulier d'occupation, s'établit sur la base de 8211€/ha conformément au protocole départemental en vigueur.

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VENALE – 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 de la plus-value de l'opération du bien est arbitrée à **711 950€** (25x28 478) .

Elle est exprimée hors taxes et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10% portant la valeur minimale de cession sans justification particulière à 640 755€.

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 et par délégation,

Ingrid LISZCZYNSKI,

La Responsable du Pôle Evaluation Domaniale



