

Direction Générale des Finances Publiques
 Direction départementale des Finances Publiques
 du Pas de Calais
 Pôle d'évaluation domaniale de Arras
 5 rue du Docteur Brassart
 62 034 Arras Cedex
 Courriel : ddfip62.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le 06/03/2024

Le Directeur départemental des Finances
publiques du Pas de Calais

à

POUR NOUS JOINDRE

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

Monsieur le Maire
 de
 Harnes

Réf DS:16586832
 Réf OSE : 2024-62413-16571

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 :

Terrain

Adresse du bien :

Rue des Fusillés, 62 440 Harnes

Valeur :

1 362€, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

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

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

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

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

Le terrain se situe à côté de la propriété foncière bâtie de l'acquéreur, près du parc des berges de la Souchez, en dehors du centre urbain de Harnes. Il est accessible par la route de Fouquières.

La saisine du consultant précise que les réseaux sont existants, route de Fouquières (eau, assainissement, électricité).

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
HARNES	AC176p	Route de Fouquières	227m ²	Terrain présentant une façade de 5,20m et un carport selon le plan d'arpentage, attenant à la propriété foncière bâtie de l'acquéreur.
TOTAL			227m ²	

4.4. Descriptif



4.5. Surfaces du bâti

Terrain comprenant un carport et délimité par un portail et une clôture selon le plan d'arpentage. Ces équipements sont la propriété de l'acquéreur.

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Mme.Schmielewski.

vos réf : 2024/02

2 - DATES

de consultation :	29/02/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	29/02/2024

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 dans le cadre d'une régularisation foncière, d'un terrain sur lequel sont érigés un portail et une clôture, posés par l'acquéreur.

Pas de négociations engagées sur le prix.

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

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 par l'acquéreur.

6 - URBANISME

6.1.règles actuelles

Plan Local d'Urbanisme.

-Zone N : Il s'agit d'une zone naturelle protégée. Cette zone accueille les espaces verts ou les installations sportives légères, de loisir ou de plein air.

-Servitudes administratives, d'utilité publiques ou de droit privé : C.C.S(Carte des Cavités Souterraines) : emprise probable. 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.

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 en zone naturelle, d'une superficie inférieure à 1 000m², entre janvier 2021 et décembre 2023, situés dans un rayon de 10km environ autour du bien évalué, ont été recherchés.

<i>Biens non bâtis : terrains nus - valeur vénale</i>								
N°	date mutation	commune adresse	Réf cadastre	superficie du terrain	urbanisme	Prix €	Prix € /m ²	Observations
1	18/04/23	Vendin le vieil, le trou guislain 	AT18	398m ²	N	3 574€	8,98€	Terrain à côté d'une habitation

2	01/12/22	Haisnes, cité des jardins 	AI134	985m ²	NI2	5 000€	5,08€	Terrain à côté d'habitations	
3	04/10/21	Pont à Vendin, rue Clovis Joos 	AH232	591m ²	N	1 650€	2,79€	Terrain à côté d'une habitation	
							MOYENNE	5,62€	
							DOMINANTE	5,08€	

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 trois mutations à titre onéreux avec des prix allant de 2,79€/m² à 8,98€/m².

Compte tenu des caractéristiques du bien évalué, la valorisation est fixée sur la moyenne des prix arrondie à 6,00€/m².

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 vénale du bien est arbitrée à **1 362€** (6x227).

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 1 226€ arrondi.

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,



Sonia CLABAUX

Inspectrice des Finances Publiques