



**MINISTÈRE
DE L'ACTION
ET DES COMPTES
PUBLICS**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction générale
des Finances publiques**

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES FINANCES PUBLIQUES
DU PAS DE CALAIS
5 RUE DU DR BRASSART-IMMEUBLE FOCH
62 034 ARRAS CEDEX

Pôle d'évaluation domaniale 62
Téléphone : 03 21 23 68 00
Mél. : [ddfip62.pole-
evaluation@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:ddfip62.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr)

**MONSIEUR LE MAIRE
MAIRIE
62 440 HARNES**

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : **S.CLABAUX**
Téléphone : 03 21 21 27 43
courriel : sonia.clabaux@dgfip.finances.gouv.fr
Réf. DS : xxx
Réf Lido : 2020-413V0821

Arras, le 19/08/2020

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

Désignation du bien : ensemble immobilier

Adresse du bien : Chemin de la 2ème voie, 62 440 Harnes

Valeur vénale : 173 325€ H.T

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

1 – SERVICE CONSULTANT

Mairie de Harnes

Affaire suivie par : Mme Chmielewski

2 – DATE

de consultation : 06/07/2020

de réception : 08/07/2020

de visite : 04/08/2020

de dossier en état : 04/08/2020

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

Cession envisagée.

CGCT, art. L.2241-1, L.3213-2, L.4221-4, L.5211-37 et L.5722-3 et articles R correspondants.

4 – DESCRIPTION DU BIEN

Demande d'actualisation de l'avis domanial 2016-413v3040 pour un montant total de 257 000€ H.T(parcelle AK306:100 000€ H.T-parcelle AK314 : 114 000€ H.T-parcelle AK313 : 43 000€ H.T).Depuis l'estimation de 2016, les immeubles n'ont fait l'objet d'aucuns travaux.

Ensemble immobilier comprenant 2 bâtiments à usage d'entrepôt inoccupés depuis plusieurs années, construits dans les années 2000, et un terrain nu arbustif, situé dans une petite Zone d'Activités Légères comprenant quatre immeubles bâtis, cadastré AK306(3 541m²), AK314(2 554m²), AK313(2 666m²),.

-Parcelle AK306(3 541m²): immeuble bâti en plaques béton, couverture avec plaques isolantes en tôles fibrociment et transparentes, sol béton, espace bureaux avec 2 pièces, sanitaires, une réserve, un atelier. SU : 564m²(données déclaratives cadastrales). Immeuble ayant été vandalisé, vitre brisée, aménagement de l'espace bureau fortement endommagé.

-Parcelle AK314(2 554m²): immeuble bâti en plaques béton, couverture avec plaques isolantes en tôles fibrociment et transparentes, sol béton, espace bureau avec une pièce et des sanitaires, un grand atelier. SU : 672m²(selon le cadastre). Immeuble ayant subi diverses intrusions, traces d'incendie, nombreux gravats.

-Parcelle AK313(2 666m²): terrain nu arbustif de forme rectangulaire, situé à l'angle de deux voies.

5 – SITUATION JURIDIQUE

Nom des propriétaires : Ville de Harnes.

Situation d'occupation : libre d'occupation.

6 – URBANISME - RÉSEAUX

PLU approuvé le 22/09/2015 mis à jour le 11/12/2017.

Zone UI : zones urbaines d'activités peu nuisantes dont la présence est admissible à proximité des quartiers d'habitation-sous secteur Ulb : zone d'activités légères où les équipements publics sont également autorisés.

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.

Périmètre de protection : non renseigné.

Servitude d'utilité publique : Terrain situé en zonage archéologique, à l'intérieur duquel tout projet affectant le sous sol, quelque 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.

Réseaux et voiries : réseaux eau, assainissement, électricité présents, voirie : chemin de la 2ème voie.

Surface de plancher maximale autorisée : non renseigné.

7 – DATE DE RÉFÉRENCE

Sans objet.

8 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison directe avec les prix relevés sur le marché immobilier local, pour des cessions récentes de biens présentant des

caractéristiques similaires.

La valeur vénale du bien est estimée à 173 325€ H.T.

-Parcelle bâtie AK306 : 70 000€ H.T

-Parcelle bâtie AK314 : 70 000€ H.T

-Parcelle non bâtie AK313 :33 325€ H.T

Une marge de négociation de 15 % permettant d'admettre des conditions financières s'écartant de la valeur vénale retenue est octroyée.

9 – DURÉE DE VALIDITÉ

Une nouvelle consultation du service sera nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai de 18 mois ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

10 – 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.

Une nouvelle consultation du Pôle d'Évaluation Domaniale 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,



CLABAUX Sonia,
Inspectrice des Finances Publiques