



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction départementale des Finances Publiques du

Pas de Calais

Pôle d'évaluation domaniale- Immeuble Foch  
5, rue du Docteur Brassart  
62034 ARRAS Cedex

téléphone : 03 21 23 68 00

mél. : [ddfip62.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:ddfip62.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr)

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : S.CLABAUX

téléphone : 03 21 27 27 43

courriel : [sonia.clabaux@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:sonia.clabaux@dgfip.finances.gouv.fr)

Réf. DS : 3804622

Réf OSE : 2021-62413-14281

le 01/04/2021

*Le Directeur à*

*MONSIEUR LE MAIRE*

*MAIRIE*

*62 440 HARNES*

## **AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE**

*Désignation du bien :* Immeuble mixte à usage de commerce et d'habitation  
*Adresse du bien :* 54 rue des fusillés, 62 440 Harnes  
*Valeur vénale :* 146 000€ H.T

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

## **1 – SERVICE CONSULTANT**

Commune de Harnes.

Affaire suivie par :Mme.Schmielewski.

## **2 – DATE**

de consultation : 09/03/2021

de réception : 09/03/2021

de visite : 23/03/2021

de dossier en état : 09/03/2021

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

Cession envisagée d'un immeuble mixte à usage de commerce et d'habitation au locataire de la partie commerciale.

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 2019-413v1395 en date du 24/10/2019 pour un montant de 146 000€ H.T concernant un immeuble mixte à usage de commerce et d'habitation cadastré AB107 à Harnes.*

Immeuble mixte à usage de commerce et d'habitation cadastré AB107(255m<sup>2</sup>), situé en centre ville de Harnes, construit sur 2 niveaux en béton-briques avec couverture en tuiles et tôles sur l'arrière comprenant :

Sous sol : cave voûtée humide

RDC : local commercial avec une pièce principale avec vitrine comprenant 3 bureaux en open space, une pièce aveugle à usage de bureau, un dégagement desservant une kitchenette avec un meuble sous évier et deux plaques électriques, deux pièces en enfilade à usage de débarras comprenant la chaudière au gaz ,le tableau électrique et un accès extérieur, un wc séparé.Les murs sont peints, les sols sont en revêtement vinyle ou parquet.

1<sup>er</sup> étage : un logement avec accès indépendant accessible par un grand couloir et un escalier, un palier avec placard et une salle de bain mansardée avec baignoire et lavabo sur colonne, un wc séparé, surélevé de deux marches, un long dégagement desservant deux chambres en façade à rue, un salon-séjour traversant avec une cuisine ouverte, à l'étage : un palier desservant deux chambres mansardées pour enfants avec une entrée inférieure à 1,60m dont une avec un espace rangement servant aussi de grenier.

Cour sur l'arrière en partie carrelée pour le logement et jardinet.

Menuiseries pvc double vitrage en façade et bois simple vitrage sur l'arrière, sols carrelés et revêtement vinyle sur plancher bois, murs peints et tapissés, chauffage central au gaz.

Surface utile : local commercial : 108m<sup>2</sup> et logement : 97m<sup>2</sup>(données du consultant).

Etat d'entretien extérieur : bon état apparent, pour rappel en 2017 :réfection d'une partie de la toiture par la mairie.

Etat d'entretien intérieur : bon état général. Pour rappel en 2017 le locataire du logement avait installé une cuisine, isolé les murs mansardés à l'étage des deux chambres enfants, posé le revêtement au sol et installé l'électricité. En 2019, le local commercial a été aménagé par le preneur selon son activité (assurances), un meuble kitchenette a été installée, les murs ont été repeints, la devanture a été renforcée.

## **5 – SITUATION JURIDIQUE**

Nom des propriétaires :Commune 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 UB : Il s'agit d'une zone urbaine mixte de densité élevée, affectée principalement à l'habitat, pouvant comporter des commerces, des services, des bureaux, des activités artisanales dont la présence est admissible à proximité des quartiers d'habitations, des équipements publics, compatibles avec un environnement urbain.

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 nappe 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.

-Servitude d'utilité publique :

EL 7 : alignement RD 162<sup>e</sup>1.

ZA : 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.

Réseaux et voiries : eau, électricité, assainissement présents, rue des fusillés.

Surface de plancher maximale autorisée : sans objet.

## **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 146 000€ H.T en situation de libre occupation et à 134 000€ H.T en cas de vente au locataire du local commercial avec maintien en place du locataire du logement.

Une marge d'appréciation de 10 % 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,



Sonia CLABAUX  
Inspectrice des Finances Publiques

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.