



**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

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : S.CLABAUX

téléphone : 03 21 27 27 43

courriel : sonia.clabaux@dgfip.finances.gouv.fr

Réf. DS : 3041633

Réf Lido : 2020-413v1551

le 14/12/2020

Le Directeur à

MONSIEUR LE MAIRE

MAIRIE

62 440 HARNES

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

<i>Désignation du bien :</i>	Immeubles bâtis
<i>Adresse du bien :</i>	7B-7C rue de l'Église, 62 440 Harnes
<i>Valeur vénale :</i>	82 000€ 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 : 25/11/2020

de réception : 25/11/2020

de visite : 01/12/2020

de dossier en état : 01/12/2020

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 2019-413v0911 en date du 11/06/2019 comprenant un immeuble d'habitation cadastré AL634 estimé à 80 000€ H.T et deux garages cadastrés AL629-630 estimés à 4 000€ H.T/garage.

Immeuble bâti cadastré AL634(163m²) composé anciennement de deux maisons d'habitations occupées jadis par le personnel enseignant, réunies aujourd'hui en un seul immeuble, construit en 1955 en briques avec couverture en bac acier, situé dans une zone de lotissement social derrière le groupe scolaire Irène Joliot Curie, inoccupé depuis 6 ans environ.

RDC : 2 anciennes portes d'entrée donnant sur une pièce traversante avec accès au jardin, une pièce avec placard sous escalier en façade à rue, sur l'arrière une cuisine meublée avec une chaudière au gaz, 2 wc séparés dont un avec lave mains sur l'arrière.

1^{er} étage : 2 grandes pièces traversantes avec placards dont une avec un meuble sous lavabo.

Menuiseries bois simple vitrage avec volets roulants bois au RDC, sols carrelés et revêtement vinyle, murs tapissés, chauffage au gaz.

Jardin sur l'arrière donnant directement sur la cour du groupe scolaire.

Surface habitable : 114m²(données cadastrales déclaratives).

Etat d'entretien général : portes d'entrée en bois et menuiseries usagées, néons anciens au plafond, peinture écaillée et auréoles d'humidité au plafond d'une des deux pièces à l'étage et dans un des deux escaliers, cloisons à installer pour définir les pièces à l'étage, salle d'eau à installer.

-Parcelle AL629(16m²),parcelle AL630(15m²): deux garages en batterie, construits en parpaings et couvertures en tôles fibrociment, sol béton, portes basculantes métalliques

Surface utile : 12m²/garage(données déclaratives)

Etat d'entretien général : bon état apparent extérieur(intérieur non visité).

5 – SITUATION JURIDIQUE

Nom des propriétaires : Commune de Harnes.

Situation d'occupation : libre d'occupation pour le logement et considéré libre d'occupation pour les garages.

6 – URBANISME – RÉSEAUX

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

-Zone UD : zone urbaine de densité moyenne, affectée principalement à l'habitat, pouvant comporter des commerces, des services, des bureaux, des activités artisanales, des équipements publics, compatible avec l'environnement urbain. Il s'agit de la seconde périphérie du centre-ville(...). Le secteur Udm correspond aux cités minières classées au Patrimoine Mondial de l'Unesco à préserver, et faisant l'objet d'une protection au titre de l'art L123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme.

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.

-Servitudes d'utilité publique :

C.C.S terrain situé en zone de cavités ou carrières souterraines connues.

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.

-Réseaux et voiries : rue de l'Eglise, voie communale-réseaux eau, assainissement, électricité existants.

-Surface de plancher maximale autorisée : non renseigné dans la saisine.

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 82 000€ H.T dont 74 000€ H.T pour l'habitation et 4 000€ H.T/garage. 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,



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.