



**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 : 2461741

Réf Lido : 2020-413v1113

le 05/10/2020

Le Directeur à

MONSIEUR LE MAIRE

MAIRIE

62 440 HARNES

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

<i>Désignation du bien :</i>	Immeuble bâti
<i>Adresse du bien :</i>	17 rue Marcel Cavroy, 62 440 Harnes
<i>Valeur vénale :</i>	126 000€ 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 : 14/09/2020

de réception : 14/09/2020

de visite : 29/09/2020

de dossier en état : 14/09/2020

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 2019-413v0099 pour un montant de 158 000€ H.T.

Immeuble bâti à usage d'habitation construit en 1997 sur deux niveaux en briques avec couverture en tuiles béton et clôturé par un portail, cadastré AW690(362m²), situé au bout d'une impasse dans un lotissement de jolies maisons individuelles des années 1990-2000 et à côté du cimetière communal, inoccupé depuis juin 2019 et occupé auparavant pendant plus de 20 ans par un agent communal comme logement de fonction à titre gratuit :

-RDC : hall d'entrée, cuisine simple avec un meuble sous évier en façade à rue avec accès au garage, séjour sur l'arrière avec accès au jardin, un wc séparé,

-1^{er} étage :palier, une chambre en façade à rue avec balcon et un dressing attenant, à côté du dressing un débarras sans ouvrant extérieur, une seconde chambre sur l'arrière avec balcon, une salle de bain avec cabine de douche et meuble sous lavabo.

Jardin sur l'arrière et le côté de l'habitation, petite terrasse et dépendance sur l'arrière.

Surface habitable : 70m²(données du consultant)

Menuiseries pvc double vitrage imitation bois avec volets roulants, sols carrelés et revêtement vinyle à l'étage, chauffage central au gaz.

Etat d'entretien général : le jardin est à l'abandon et l'immeuble a été squatté à plusieurs reprises, divers travaux sont à prévoir(électricité, vitre brisée, humidité murale, murs à habiller, volets roulants à réparer etc...).

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 UD : zone urbaine densité moyenne, affectée principalement à l'habitat, pouvant comporter des commerces, des bureaux, des activités artisanales, des équipements publics, compatibles avec l'environnement urbain. Il s'agit de la seconde périphérie du centre-ville(...).

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 phréatique(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 publiques :

CCS : emprise probable des cavités

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 Marcel Cavroy, voirie communale.

Présence des réseaux eau, électricité et assainissement.

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 126 000€ 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,



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.