

**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 : 9371463

Réf OSE : 2022-62413-55872

le **16 SEP. 2022**

Le Directeur à

MONSIEUR LE PRESIDENT

DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION

DE LENS-LIEVIN

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

Désignation du bien : Ensemble immobilier d'entrepôts et de terrains nus
Adresse du bien : Chemin de la 2ème voie, 62 440 Harnes
Valeur vénale : 879 612,50€ H.T

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

1 – SERVICE CONSULTANT

Communauté d'Agglomération de Lens Liévin(CALL).
Affaire suivie par :Mme.Dhedin-Cheffe du service SPF.

2 – DATE

de consultation : 15/07/2022

de réception : 15/07/2022

de visite : 16/08/2022

de dossier en état : 06/09/2022

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

Acquisition amiable et à titre onéreux auprès de la commune de Harnes d'un ensemble de terrains nus de la Zone d'Activités Légères Bellevue, dans le cadre du transfert de compétences des zones d'activités économiques(loi Notre).
CGCT, art. L.1311-9 à 12 et R.1311-3 à R.1311-5.

4 – DESCRIPTION DU BIEN



Commune	Parcelle	Superficie en m²	Bâti	Description	Situation locative
<i>Harnes</i>	AK 302	2266	non	Terrain nu enherbé et arbustif	libre
	AK 303	2222	non	Terrain nu enherbé et arbustif	
	AK 304	2250	oui	Bâtiment industriel	Occupé à titre gratuit par la SARL Mortelette et Fils
	AK306	3541	oui	Bâtiment industriel	Occupé à titre gratuit par la SCI Immobilière FSB
	AK307	4771	non	Terrain nu enherbé et arbustif	libre
	AK308	2158	non	Terrain nu enherbé et arbustif	
	AK309	2268	non	Terrain nu enherbé et arbustif	
	AK310	2222	non	Terrain nu enherbé et arbustif	
	AK311	2147	non	Terrain nu enherbé et arbustif	
	AK312	5250	non	Terrain nu enherbé et arbustif	
	AK313	2666	non	Terrain nu enherbé et arbustif	
	AK305	2092	oui	Entrepôt	Occupé à titre gratuit par PACTE 62
	AK301	2482	non	Terrain nu enherbé et arbustif	libre
	AK300	1185	non	Terrain nu enherbé et arbustif	
	AK299	1857	non	Terrain nu enherbé et arbustif	
	AK298	1885	non	Terrain nu enherbé et arbustif	
	AK297	1531	non	Terrain nu enherbé et arbustif	
	AK296	1740	non	Terrain nu enherbé et arbustif	
	AK295	3079	non	Terrain nu enherbé et arbustif	
	AK294	2000	non	Terrain nu enherbé et arbustif	
AK293	2000	non	Terrain nu enherbé et arbustif		
AK292	2000	non	Terrain nu enherbé et arbustif		
AK291	1956	non	Terrain nu enherbé et arbustif		
AI291	44	non	Terrain nu enherbé et arbustif		
TOTAL		55 612			

Description des immeubles bâtis sur la ZAL Bellevue :

-Parcelle AK304(2250m²) :

Entrepôt occupé depuis un an environ par la société de marbrerie Mortelette, qui n'a pu finaliser la transaction d'acquisition du bien en raison du transfert de compétences des zones d'activités économiques de la ville de Harnes à la CALL. Le futur propriétaire occupe l'immeuble à titre gratuit et a déjà réalisé des travaux pour son activité et le confort de son personnel. Construction en plaques béton, briques et couverture en tôles fibrociment sur plaques isolantes, comprenant un atelier de 330m² avec une porte-enrouleur non fonctionnelle et une pièce aveugle à usage de bureau, un espace de stockage. A l'entrée un dégagement, un espaces sanitaires-vestiaires, une réserve avec une cabine de douche non fonctionnelle pour le moment et des bureaux, pour une surface totale de 54m². En mezzanine, une ancienne salle de réunion mansardée d'une surface de 45m², transformée en salle de pause avec un espace cuisine aménagée et meublée et un espace sanitaire. Surface utile totale: 429m².

Etat d'entretien général: malgré les travaux déjà réalisés par le futur propriétaire dans la mezzanine, les infiltrations d'eau continuent. Le moteur de la porte enrouleur doit être changé, et l'électricité révisée.

-Parcelle AK305(2092m²) :

Immeuble à usage d'épicerie sociale. Construction en plaques béton, et couverture en tôles fibrociment sur plaques isolantes, comprenant un accès par une grande porte d'entrée métallique, une salle de pause avec une réserve annexée et un sanitaire séparé, une pièce à usage d'accueil du public, une vaste pièce en partie cloisonnée comprenant un espace de stockage alimentaire, des chambres froides, un espace vente alimentaire avec un bureau, une réserve avec un coin sanitaire (douche+wc) hors d'usage. Surface utile : 384m².

Etat d'entretien général: absence de mode de chauffage dans l'espace vente, problèmes récurrents d'infiltration d'eau. Pas de travaux réalisés depuis la dernière estimation. Les vitres de la réserve et de la salle de pause sont brisées depuis plusieurs années, les chéneaux sont endommagés.

-Parcelle AK306(3541m²) :

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. Immeuble qui sera cédé au propriétaire riverain de la parcelle bâtie AK314, qui a entamé des travaux de réfection d'une partie de la toiture et a commencé l'isolation de l'espace bureaux-sanitaires. Pour rappel, cet immeuble avait été vandalisé.

Dans le cadre de la reprise de ces biens, la CALL va prendre à sa charge les travaux de remise en état des voiries et des réseaux, d'ordinaire réalisés par la commune avant le transfert des biens. Ces travaux seront associés dans un projet plus large en liaison au nord avec l'ancienne friche industrielle Noroxo et dont le montant global est estimé à 973 500€ H.T.

Au vu de ces éléments, la commune de Harnes et la CALL ont négocié cet ensemble immobilier composé d'entrepôts et de terrains nus sur le prix de 500 000€ H.T.(parcelle bâtie AK314 compris).

Pour information la parcelle bâtie AK314 a déjà fait l'objet d'une mutation à titre onéreux par la ville de Harnes à la SCI FSB. Dans le cadre du transfert de compétences portant sur les zones d'activités économiques, il est prévu que la ville de Harnes reverse à la CALL, le montant de la transaction.

5 – SITUATION JURIDIQUE

Nom des propriétaires : Commune de Harnes.

Situation d'occupation : libre d'occupation pour les terrains nus et occupée à titre gratuit pour les bâtis.

6 – URBANISME – RÉSEAUX

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

Zone UI : zone urbaine 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.

Périmètre de protection : non renseigné.

Servitude d'utilité publique : Terrain situé en zonage archéologique, à l'intérieur duquel 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 : Voirie : chemin de la 2ème voie, voie communale. Selon le règlement de construction de la ZAL, l'article 3 du Titre II précisent que toutes les canalisations pour eau potable, électricité, téléphone, assainissement sont prévues dans le lotissement(...). Dépôt arrêté préfectoral du 23/11/1990-acte 1991P00176.

Surface de plancher maximale autorisée : non renseignée.

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 879 612,50€ H.T, hors coût d'abattage des arbres et de remise en état des terrains. Le détail par parcelle est repris dans le tableau ci-dessous. Une marge d'appréciation de 10 % permettant d'admettre des conditions financières s'écartant de la valeur vénale retenue est octroyée.

Commune	Parcelle	Superficie en m ²	Zonage	Description	Situation locative	Estimation en € H.T/m ²	Estimation en € H.T
Harnes	AK 302	2266		Terrain nu enherbé et arbustif	libre	12,50	28 325,00
	AK 303	2222		Terrain nu enherbé et arbustif		12,50	27 775,00
	AK 304	2250		Bâtiment industriel	Occupé à titre gratuit par la SARL Mortelette et Fils		112 000,00

	AK306	3541	Uib	Bâtiment industriel	Occupé à titre gratuit par la SCI Immobilière FSB		70 000,00
	AK307	4771		Terrain nu enherbé et arbustif	libre	12,50	59 637,50
	AK308	2158		Terrain nu enherbé et arbustif		12,50	26 975,00
	AK309	2268		Terrain nu enherbé et arbustif		12,50	28 350,00
	AK310	2222		Terrain nu enherbé et arbustif		12,50	27 775,00
	AK311	2147		Terrain nu enherbé et arbustif		12,50	26 837,50
	AK312	5250		Terrain nu enherbé et arbustif		12,50	65 625,00
	AK313	2666		Terrain nu enherbé et arbustif		12,50	33 325,00
	AK305	2092		Entrepôt		Occupé à titre gratuit par PACTE 62	
	AK301	2482		Terrain nu enherbé et arbustif	libre	12,50	31 025,00
	AK300	1185		Terrain nu enherbé et arbustif		12,50	14 812,50
	AK299	1857		Terrain nu enherbé et arbustif		12,50	23 212,50
	AK298	1885		Terrain nu enherbé et arbustif		12,50	23 562,50
	AK297	1531		Terrain nu enherbé et arbustif		12,50	19 137,50
	AK296	1740	Terrain nu enherbé et arbustif	12,50		21 750,00	
	AK295	3079	Terrain nu enherbé et arbustif	12,50		38 487,50	
	AK294	2000	Terrain nu enherbé et arbustif	12,50		25 000,00	
	AK293	2000	Terrain nu enherbé et arbustif	12,50		25 000,00	
	AK292	2000	Terrain nu enherbé	12,50		25 000,00	

				et arbustif			
	AK291	1956		Terrain nu enherbé et arbustif		12,50	24 450,00
	AI291	44		Terrain nu enherbé et arbustif		12,50	550,00
TOTAL		55 612					879 612,50

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.

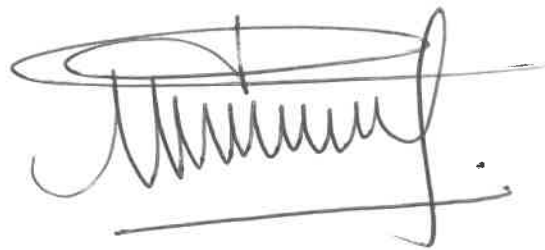
10 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

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,

Didier Vermeersch
Le Responsable de la Division du Domaine



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.

