

Direction Générale des Finances Publiques
Direction départementale des Finances Publiques
du Pas de Calais

Le 24/10/2022

Pôle d'évaluation domaniale de Arras
5 rue du Docteur Brassart
62 034 Arras Cedex
Courriel : ddfip62.pole-valuation@dgfip.finances.gouv.fr

Le Directeur départemental des Finances
publiques du Pas de Calais

à

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : S.CLABAUX
Courriel : sonia.clabaux@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 0321212743

Monsieur le Maire
de
Harnes

Réf DS:9465317
Réf OSE : 2022-62413-58801

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

[La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(http://collectivites-locales.gouv.fr\)](#)



Nature du bien :

Terrains nus à aménager

Adresse du bien :

Lieux dits au moulin de Loison et rue St Mihiel, 62 440 Harnes

Valeur :

733 986€, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Mme.Schmielewski.

vos réf : 05/2022

2 - DATES

de consultation :	27/07/2022
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble:	16/08/2022
du dossier complet :	12/10/2022

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input checked="" type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input type="checkbox"/>
Prise à bail :	<input type="checkbox"/>
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	<input checked="" type="checkbox"/>
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

3.3. Projet et prix envisagé

Demande d'actualisation :

-avis domanial 2018-413v387 du 20/03/2018 : 750 000€ H.T-Parcelles de terrains nus cadastrés A11-2-248-249-251-260-269-271-288-302-303-304-305-306-309-310-311-312-313-314 soit une superficie totale de 76 581m² pour un projet de cession à un promoteur immobilier en vue d'un aménagement. La commune de Harnes a indiqué ne pas disposer de bilan financier pour l'opération envisagée.

¹ Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

-avis domanial 2020-413v0173 du 24/02/2020 : 750 000€ H.T-Parcelles de terrains nus identiques à l'avis domanial 2018-413v0387 auxquelles se sont ajoutées les parcelles de terrain nu cadastrées AI271-281-316 soit une superficie totale de 80 254m², destinées à être cédées à un promoteur en vue d'un aménagement. La commune de Harnes a indiqué ne pas disposer de bilan financier pour l'opération envisagée.

Le permis d'aménager a été délivré par la commune de Harnes le 27 novembre 2019. Par délibération du 18 juin 2020, la commune de Harnes a autorisé la cession de ces terrains d'une superficie de 80 254m² au profit de la société Proteram sur le prix de 750 000€ H.T conformément à l'avis domanial du 24 février 2020.

Aujourd'hui la commune de Harnes précise qu'un diagnostic archéologique préventif a été prescrit par arrêté préfectoral du 15/04/21 pour la réalisation de fouilles archéologiques préventives, entraînant des difficultés financières pour le promoteur. Ce dernier sollicite une prise en charge partielle des fouilles archéologiques par la commune de Harnes sur la base de 80 000€ et demande ainsi l'acquisition des terrains nus sur le prix de 670 000€ H.T au lieu de 750 000€ H.T. Le périmètre des terrains nus est très légèrement modifié par rapport à l'estimation de 2020 avec une nouvelle superficie totale de 80 099m² contre 80 254m² en 2020.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

La commune de Harnes se situe dans le Département du Pas de Calais, au nord est de la ville de Lens, à proximité de l'A21.

4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

Cette unité foncière de terrains nus est située en dehors du centre urbain de Harnes dans une zone d'habitations individuelles et à vocation sociale, à la limite communale de la zone commerciale de Loison sous Lens.

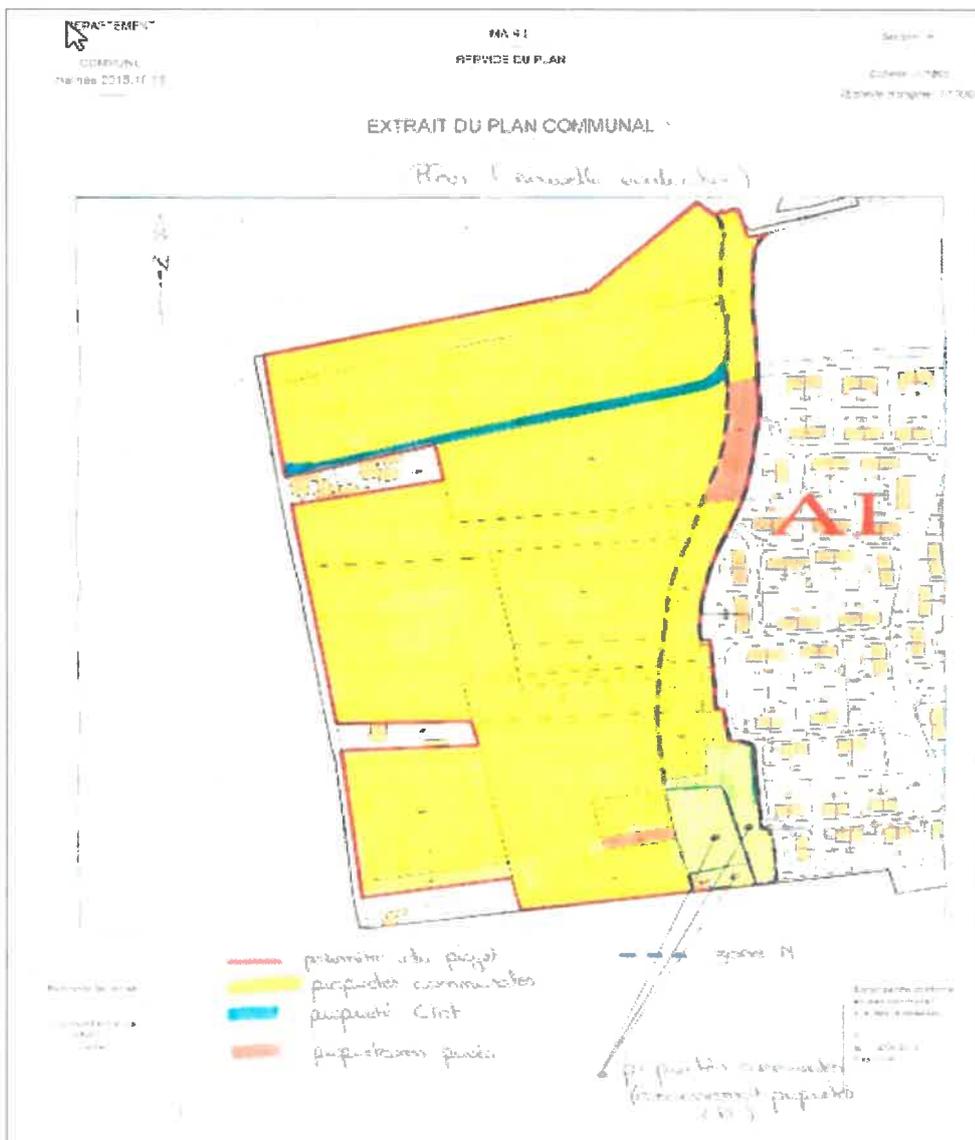
La saisine du consultant précise que les réseaux sont existants, sans détailler leur nature et leur emplacement, et que l'emprise foncière est bordée par les rues de l'Abbaye et de St Dizier.

4.3. Références cadastrales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
HARNES	AI1	Au moulin de Loison	6 273m ²	Terrain nu enherbé
	AI2		12 302m ²	
	AI248		1 370m ²	
	AI249		576m ²	
	AI251		925m ²	
	AI260p		8 935m ²	
	AI269		9 504m ²	
	AI288		1 999m ²	
	AI302p		1 583m ²	
	AI303		5 982m ²	
	AI304		803m ²	
	AI305		6 301m ²	

	AI306		5 659m ²
	AI309		2 249m ²
	AI310		9 648m ²
	AI311		718m ²
	AI312		991m ²
	AI313		271m ²
	AI314		337m ²
	AI271	Rue St Mihiel	1692m ²
	AI281	Au moulin de Loison	165m ²
	AI316		322m ²
TOTAL			80 099m²



4.4. Descriptif



Parcelles de terrain nu formant une unité foncière de 80 099m² en nature principale de sol enherbé et au relief quasi-plat, comprenant des façades à rue de 68m, 140m et 91m environ sur la rue de l'Abbaye(parcelles AI1-2-305-269-303-304) et quelques accès via des voiries à sens unique dans un lotissement social. La parcelle AI288 dispose d'un accès sur la rue de Luxeuil, la parcelle AI314 sur la rue de Vaucouleurs et la parcelle AI281 sur la rue Saint Michel. Les parcelles AI2-260 sont bordées par la rue St Dizier qui est la propriété de l'Etat. Les parcelles AI1 et 302 sont traversées en partie par une ligne haute tension.

4.5. Surfaces du bâti

Sans objet.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Propriétaire : Commune de Harnes.

Origine de propriété disponible :

-acquisition des parcelles AI251-303-304-310-312-314 le 26/05/2009, acte 2009P03115 , montant 135 000€ H.T(7,22€/m²).

-acquisition des parcelles AI271-279-281-316 pour une superficie totale de 3676m² le 12/06/2018, acte 2018P3151, montant 111 978,47€ H.T(30,46€/m²).

5.2. Conditions d'occupation

Libre d'occupation.

6 - URBANISME

6.1.règles actuelles

Plan Local d'Urbanisme approuvé le 22 septembre 2015, mis à jour le 11 décembre 2017.

-Zone 1AU(parcelles AI1-2-248-249-251-260p-269-303-304-305-306-309-310) : zones naturelles non équipées ouvertes à l'urbanisation. Elles sont destinées sous forme d'opération d'aménagement pouvant être phasées. Ces opérations accueilleront une urbanisation mixte telles que des constructions à usage d'habitat, d'équipement d'intérêt collectif et d'activités économiques qui en sont le complément naturel. Les constructions y sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation.

-Zone N(parcelles AI288-302p-311-312-313-314-281-271-316) : zone naturelle protégée qui accueille les espaces verts ou les installations sportives légères, de loisirs ou de plein air.

Terrains situés en zone OAP(orientations d'Aménagement et de Programmation) : zone Est de la rue de l'Abbaye.

Terrains situés dans le périmètre de la ZAC de l'abbaye créée le 21/11/2011(ZAC ayant pour objet l'aménagement et l'équipement des terrains à vocation principale d'habitat).

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 dans la saisine.

-Servitudes administratives ou de droit privé : non renseignées dans la saisine.

-Servitudes d'utilité publique :

C.C.S(Carte des Cavités Souterraines) : emprise probable pour les parcelles AI310 en partie, AI271 en partie, AI281 en partie et AI316.

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.

PT2 : servitude radioélectrique de protection contre les obstacles liaisons hertziennes Leforest-Lens pour les parcelles AI303-304-251-252-310(partie)-312(partie)-314(partie), 271, 281 et 316.

I4: Ligne ou canalisation H.T(ligne 225KV Gavrelle-Vendin) pour les parcelles AI1(partie)-302(partie) Voiries : rue de l'abbaye(voie communale pour moitié) et rue de St Dizier(voirie Etat Français).

Réseaux existants : pas de renseignements détaillés sur l'emplacement des réseaux eau, électricité, assainissement.

7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

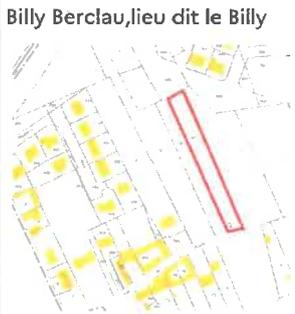
La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local. Au cas particulier, cette méthode est utilisée car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui à évaluer.

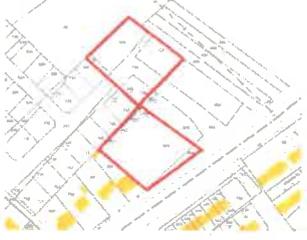
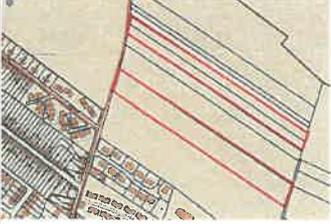
8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

8.1.1.Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

Des mutations à titre onéreux de terrains à aménager en zone 1AU d'une superficie comprise entre 1 000m² et 100 000m², destinés à des projets de construction de logements divers, entre janvier 2020 et juillet 2022, situés dans un rayon de 10km autour du bien évalué, ont été recherchées.

Bien non bâtis – valeur vénale								
N	date mutation	commune adresse	cadastre	Superficie terrain	urbanisme	prix	Prix/m ²	Observations
1	04/10/21	Billy Berclau, lieu dit le Billy 	AP20-21	1 589m ²	1AUa	22 246€	14,00€	Acquisition de plusieurs parcelles de terrains par le même aménageur pour la création de la ZAC Pasteur

2	15/09/21	Annay, lieu dit le canton d Lenglet 	AK726 à 730- 799 à 804	5 785m ²	1AUa	108 391,50€	18,74€	Terrains situés sur un axe routier important en direction de Lens	
3	04/08/21	Montigny en Gohelle, lieu dit Est du chemin de courrières 	ZA4-5-8	29 252m ²	1AU	702 048€	24,00€	Hors centre urbain	
4	26/02/21	Billy Berclau, lieu dit le Billy 	AP15	3 371m ²	1AUab	45 000€	13,25€	Acquisition de plusieurs parcelles de terrains par le même aménageur pour la création de la ZAC Pasteur	
5	23/12/20	Billy Berclau, lieu dit le Billy 	AP69	1 579m ²	1AUab	17 369€	11,00€	Acquisition de plusieurs parcelles de terrains par le même aménageur pour la création de la ZAC Pasteur	
6	30/09/20	Carvin, cité St Jean 	BD702 à 720	10 050m ²	AU1	201 000€	20,00€	Hors centre urbain	
							moyenne	16,83€	
							dominante	16,37€	

Des mutations à titre onéreux de terrains en zone naturelle(N) d'une superficie comprise entre 10m² et 10 000m², entre janvier 2020 et juillet 2022, situés dans un rayon de 10km autour du bien évalué, ont été recherchées.

<i>Bien non bâtis – valeur vénale</i>								
N	date mutation	commune adresse	cadastre	Superficie terrain	urbanisme	prix	Prix/m ²	Observations
1	04/05/21	Loos en Gohelle, rue Léon Blum 	AI80-81	603m ²	N	2 500€	4,15€	Fonds de jardin derrière une habitation et à côté d'un terriil
2	02/03/21	Givenchy en gohelle, lieu dit les prés du calvaire 	AB161	5 658m ²	N+Nm	14 600€	2,58€	Terrain à côté d'habitations
3	21/09/20	Rouvroy, lieu dit la pièce de toile 	AR504	1 735m ²	N	5 205€	3,00€	Terrain derrière des habitations et bordant une route départementale
4	31/08/20	Loos en Gohelle, lieu dit le grand mont 	AH466-467	5 413m ²	N	8 000€	1,48€	Terrains avec chemin piétonnier dans une zone commerciale
5	29/01/20	Annay s/lens, rue Kléber Rolle 	AC1171	76m ²	N	228€	3,00€	Terrain situé derrière une habitation
							moyenne	2,84€
							dominante	3,00€

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

Aucune consultation de sources externes à la DGFIP n'a été réalisée.

8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue

-Pour les terrains en zone 1AU (parcelles AI1-2-248-249-251-260p-269-303-304-305-306-309-310) soit une superficie totale de 70 527m²:

Il ressort des critères retenus une sélection de six mutations. Une seule mutation présente un prix supérieur à 20,00€. Les autres mutations présentent des prix unitaires relativement homogènes entre 11,00€ et 20,00€. Pour un même projet d'aménagement, on constate que l'aménageur a acquis les terrains sur des prix entre 11,00€ et 14,00€.

Au regard des caractéristiques du bien à évaluer, à savoir une très grande superficie de terrains, la valorisation est fixée à 10€/m².

-Pour les terrains en zone N(parcelles AI271-281-288-302-311-312-313-314-316) soit une superficie de 9 572m² :

A partir des critères retenus, cinq mutations ont été sélectionnées. Les prix vont de 1,48€ à 4,15€. La majorité des terrains sont situés dans des zones d'habitation et un terrain est implanté dans une zone commerciale(terme 4). Deux transactions correspondent à des fonds de jardin propres à une seule habitation(termes 1-5).

Le bien à évaluer est situé dans une zone d'habitations dense, la valorisation est donc fixée à 3,00€.

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle	Zonage	Prix/m ²	total
HARNES	AI1	Au moulin de Loison	6 273	Terrain nu enherbé	1AU	10	62 730
	AI2		12 302			10	123 020
	AI248		1 370			10	13 700
	AI249		576			10	5 760
	AI251		925			10	9 250
	AI260p		8 935			10	89 350
	AI269		9 504			10	95 040
	AI288		1 999		N	3	5 997
	AI302p		1 583			3	4 749
	AI303		5 982		1AU	10	59 820
	AI304		803			10	8 030
	AI305		6 301			10	63 010
	AI306		5 659			10	56 590
	AI309		2 249			10	22 490
	AI310		9 648			10	96 480
	AI311		718			N	3
	AI312		991		3		2 973
	AI313	271	3	813			
	AI314	337	3	1 011			
	AI271	Rue St Mihiel	1 692	3	5 076		
AI281	Au moulin de Loison	1 659	3	4 977			
AI316	Loison	322	3	966			
TOTAL			80 099	TOTAL		733 986	

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

La valeur vénale du bien est arbitrée à **733 986€**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10% portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 660 587€ (arrondie).

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé ou acquérir à un prix plus bas sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas ou acquérir à un prix plus élevé.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 18 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

**pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

11 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

Il n'est pas tenu compte 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.

Concernant la demande par le promoteur pour une prise en charge partielle des fouilles archéologiques par la commune de Harnes sur la base de 80 000€ et par conséquent l'acquisition

des terrains nus sur le prix de 670 000€ H.T au lieu de 750 000€ H.T, le service des domaines n'est pas compétent pour se prononcer sur cet accord entre les parties.

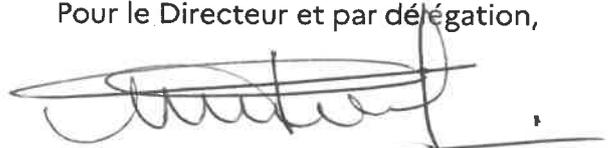
12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour le Directeur et par délégation,



Didier VERMEERSCH,

Le Responsable de la Division Domaine

