

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

Le 15/09/2022

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:9466756

Réf OSE : 2022-62413-58846

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 : Immeuble d'habitation

Adresse du bien : 62 rue des fusillés, 62 440 Harnes

Valeur : 151 873€, 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 : 2021/04

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 :	06/09/2022
du dossier complet :	07/09/2022

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 2008-413v1273 du 22/05/2008 : 77 000€ H.T-Parcelles AB111-1167-immeuble mixte de commerce et d'habitation.

Aujourd'hui la commune de Harnes envisage la cession de cet immeuble bâti à usage d'habitation à un particulier. L'immeuble a été réhabilité en 2019 après avoir été en partie détruit par un incendie en mai 2015.

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

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

La commune de Harnes se situe au nord est de Lens, à proximité de l'A21.

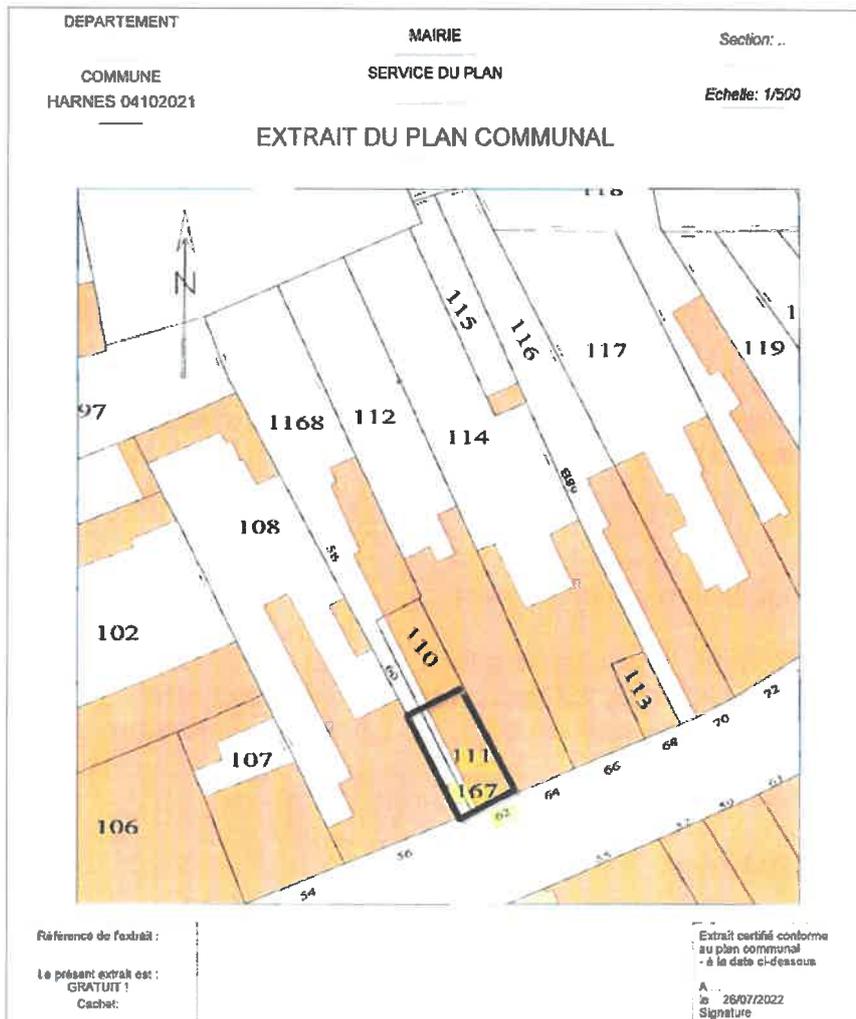
4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

Cette maison d'habitation est implantée dans une zone de commerces et d'habitations sur un axe routier principal en centre urbain de Harnes. La rue des fusillés est équipée des réseaux eau potable, assainissement et électricité.

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
HARNES	AB1167	62 rue des fusillés	18m ²	Maison d'habitation
	AB111		80m ²	
TOTAL			98m ²	



4.4. Descriptif



Maison d'habitation construite dans les années 1920 sur trois niveaux avec sous sol comprenant :

- au sous sol : une cave voûtée,
- au rez-de-chaussée : une entrée sur une pièce en façade à rue, sur l'arrière une cuisine simple avec un meuble sous évier, un dégagement, un espace sanitaire avec un lave-main, un cellier,
- au 1^{er} étage : un palier et un dégagement desservant en façade à rue une pièce, une salle de bain avec un lavabo sur colonne et un sanitaire, une petite pièce sur l'arrière,
- au second étage : une pièce mansardée.

Les menuiseries sont en pvc double vitrage avec des volets roulants électriques, les sols sont carrelés et en lames parquet dans les étages, les murs sont en fibre de verre, le chauffage est au gaz de ville.

Éléments de plus-value : état neuf, situation favorable.

Éléments de moins-value : pas de jardin, ni de garage (stationnement gratuit à proximité), sur un axe routier bruyant.

Le consultant a fourni un état financier pour la rénovation de cette habitation. Le coût total des travaux s'élève à 163 463,34€ H.T (gros œuvre, charpente couverture, menuiseries, plâtrerie isolation, peintures, électricité, plomberie, chauffage et maîtrise d'oeuvre).

4.5. Surfaces du bâti

Le consultant a fourni les plans de l'habitation qui présentent :

- au sous sol une cave ;
- au rez-de-chaussée : un salon de 16,70m², une cuisine-salle à manger de 22,83m², un cellier de 3,46m², un dégagement de 1,85m², un sanitaire de 2,37m², un dégagement de 1,31m²,
- au 1^{er} étage : un dégagement de 7,49m², une salle de bains de 5,91m², une chambre de 16,67m², une chambre de 9,84m²,
- au second étage : une chambre de 16,31m²,
- un grenier.

Soit une surface habitable totale de 104,74m²

La surface cadastrale déclarative pour ce bien est de 110m².

Le bien ayant été rénové, pour l'estimation domaniale, les mesurages fournis par le consultant sont retenus.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Propriétaire : Commune de Harnes.

Origine de propriété : ancienne, non répertoriée .

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 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 de quartiers d'habitations, des équipements publics, compatibles avec un environnement urbain. Il s'agit de l'hypercentre.

-Périmètre de protection : non renseigné dans la saisine.

-Servitudes administratives ou de droit privé : non renseignées dans la saisine. Le jour de la visite sur place, le consultant a mentionné une servitude de passage pour les habitations implantées sur l'arrière du bien.

-Servitudes d'utilité publique : EL7 : alignement. C.C.S(Carte des Cavités Souterraines) : emprise probable.A.T.B : Axe Terrestre Bruyant RD39. 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.

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 d'habitations d'une surface comprise entre 95m² et 120m² sur deux niveaux, entre janvier 2020 et août 2022, érigés sur des terrains d'une superficie inférieure à 400m² et situés dans un rayon de 1km autour du bien évalué ont été recherchées.

Biens bâtis – valeur vénale

N	date mutation	commune adresse	cadastre	Superficie terrain	Surface bâti	urbanisme	prix	Prix/m ²	Observations
1	31/03/21	Harnes, 1 imp Jules Plateau 	AV190	237m ²	101m ²	Zone DPU	150 000€	1 485,15€	Proche centre-ville-+garage(25m ²)
2	27/08/21	Harnes, 40 chemin valois 	AW286	136m ²	105m ²	Zone DPU	147 000€	1 400,00€	Proche centre-ville-+garage(17m ²)
3	18/11/20	Harnes, 2 rue des fleurs 	AM142	354m ²	105m ²	Zone DPU	169 500€	1 614,29€	Proche centre-ville-+garage(15m ²)
4	28/08/20	Harnes, 1 rue des fleurs 	AM117	331m ²	101m ²	Zone DPU	150 000€	1 485,15€	Proche centre-ville-+garage(32m ²)
5	11/09/20	Harnes, 147 rue des fusillés 	AB1138	152m ²	95m ²	Zone DPU	140 000€	1 473,68€	Centre-ville-+garage(48m ²)
								moyenne	1 491,65€
								dominante	1 485,15€

8.1.2. Autres sources externes à la DGFI

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

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

Il ressort des critères retenus une sélection de cinq mutations sur des prix homogènes entre 140 000€ et 150 000€ si on écarte la transaction la plus élevée, soit un prix au m² entre 1400€ et 1485€.

Le bien à évaluer a été entièrement rénové mais ne dispose pas de jardin, ni de garage. Dès lors la valorisation est fixée à 1 450€/m² en situation de libre occupation.

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE/LOCATIVE/DE L'INDEMNITÉ DE DÉPOSSESSION – 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 $1\,450 \times 104,74 = 151\,873\text{€}$.

Elle est exprimée hors taxes et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10% portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 136 686€ (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.

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 départemental des Finances
publiques et par délégation,

Ingrid LISZCZYNSKI,
La Responsable du Pôle Evaluation Domaniale

