

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

Le 11/01/2023

Pôle d'évaluation domaniale de Arras
5 rue du Docteur Brassart

Le Directeur départemental des Finances
publiques du Pas de Calais

62 034 Arras Cedex

Courriel : ddfip62.pole-valuation@dgfip.finances.gouv.fr

à

POUR NOUS JOINDRE

Monsieur le Maire
de
Harnes

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

Réf DS:10730032
Réf OSE : 2022-62041-89389

AVIS DU DOMAINE SUR LA PLUS VALUE DE L OPERATION

[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 :

Terrain nu

Adresse du bien :

Rue Marcel Duquesnoy, 62 440 Harnes

Valeur :

16 680€, 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 : 07/2022

2 - DATES

de consultation :	30/11/2022
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	04/01/2023
du dossier complet :	04/01/2023

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input 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 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

Suite à la construction de logements rue Marcel Duquesnoy, les fonds de parcelles privatives sis chemin Valois et jouxtant cette voie, ont été rendus constructibles. La commune de HARNES souhaite vendre une bande de terrain à un propriétaire riverain disposant d'un terrain enclavé afin que celui-ci puisse vendre cette unité foncière comme terrain à bâtir.

Pas de négociations engagées sur le prix.

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 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

Le terrain se situe dans une zone d'habitations à proximité du centre urbain de Harnes.

La saisine du consultant précise que les réseaux sont existants (eau, assainissement, électricité) rue Marcel Duquesnoy.

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
HARNES	AV718	Rue Marcel Duquesnoy	23m ²	Terrain nu enherbé
TOTAL			23m ²	

4.4. Descriptif

Terrain de forme étroite présentant une façade à rue de 13,85m sur 1,85m environ de largeur situé devant la parcelle de terrain cadastrée AV275, enclavée et en nature de sol enherbé, d'une superficie de 298m².

4.5. Surfaces du bâti

Sans objet.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Propriétaire : Commune de Harnes.

Origine de propriété disponible : 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 UD : Il s'agit d'une zone urbaine 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.

-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.

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.

Risques naturels de mouvement de terrain : aléa faible.

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.

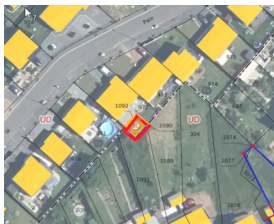

La cession de la parcelle AV718 par la commune de Harnes au propriétaire de la parcelle AV275 permettra à ce dernier de désenclaver son terrain et de disposer d'un accès direct à la rue Marcel Duquesnoy, équipée des réseaux. L'unité foncière formée par les parcelles AV718-275 formera un terrain à bâtir. L'estimation domaniale consiste à liquider la participation financière du propriétaire-riverain acquéreur aux frais de viabilisation sur la base d'une partie de la plus-value qu'il va réaliser.

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 enclavés en zone urbaine, entre janvier 2020 et décembre 2022, situés dans un rayon de 3km 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	14/09/22	Harnes, place de Reims 	AW1090 -1092	30m ²	UD	510€	17,00€	Terrain situé derrière une habitation
2	09/03/20	Harnes, 15 rue d'Athènes 	AM986	157m ²	UD	2 669€	17,00€	Terrain situé derrière une habitation
moyenne							17,00€	
dominante							17,00€	

Des mutations à titre onéreux de terrains à bâtir en zone urbaine, d'une superficie inférieure à 400m², entre janvier 2020 et décembre 2022, situés dans un rayon de 3km 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	24/06/21	Harnes, 18 rue St Pierre 	AW75	276m ²	UD	23 000€	83,33€	Terrain avec façade de 8m sur 38m de profondeur-proche centre ville
2	18/03/21	Harnes, rue d'Odessa 	AM966	371m ²	UD	35 000€	94,34€	Terrain lotissement, avec façade de 14m sur 27m de profondeur-en dehors du centre urbain
3	23/12/20	Harnes, rue du petit bois 	AW1046	398m ²	UD	40 833€	102,60€	Terrain lotissement, avec façade de 21m sur 18m de profondeur-proche centre ville
4	23/11/20	Harnes, rue du petit bois 	AW1050	378m ²	UD	41 277€	109,20€	Terrain lotissement, avec façade de 4m sur 20m de profondeur-proche centre ville
5	09/01/20	Harnes, rue du petit bois 	AW1045	329m ²	UD	40 000€	121,58€	Terrain lotissement, avec façade de 18m sur 19m de profondeur-proche centre ville
moyenne							102,21€	
dominante							102,60€	

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

-Parcelle AV275(298m²):

Les deux dernières transactions enregistrées sur Harnes pour des terrains enclavés en zone urbaine font état d'un prix unique de 17,00€/m². La valorisation est ainsi fixée à 17,00€/m² soit $17 \times 298 = 5\ 066\text{€}$.

-Parcelle AV718(23m²):

Cette parcelle de terrain, de par sa faible profondeur(1,85m), offre peu de possibilités d'aménagement et peut être assimilée à du jardin. Comme pour la parcelle AV275, la valorisation est fixée à 17,00€/m² soit $17 \times 23 = 391\text{€}$.

-Parcelles AV275-718(298m²+23m² = 321m²):

Il ressort des critères retenus une sélection de cinq mutations de terrains à bâtir sur la commune de Harnes pour des prix allant de 83,33€/m² à 121,58€/m². Les terrains de lotissement ont été vendus autour de 105€ H.T/m². Un terrain avec une petite façade à rue présente le prix le plus bas de l'étude de marché(83€/m²).

Compte tenu des caractéristiques du terrain, la valorisation est fixée à 90€/m² soit $90 \times 321 = 28\ 890\text{€}$.

-Calcul de la plus-value globale générée par la réunion des deux parcelles :

Plus value globale = valeur unité foncière réunie(AV275-718) – parcelle enclavée(AV275)-parcelle en façade à rue(AV718).

Plus value globale = $28\ 890 - 5\ 066 - 391 = 23\ 433\text{€}$.

-Répartition entre les propriétaires pour le partage de la plus-value :

1/3 pour le terrain enclavé et 2/3 pour le terrain permettant le désenclavement en raison de son caractère déterminant pour la réalisation de la plus-value.

-Répartition 1/3 pour le terrain enclavé(AV275) : $23\ 433/3 = 7\ 811,11\text{€}$ arrondie à 7 811€ ;

-Répartition 2/3 pour le terrain permettant le désenclavement(AV718) : $((23\ 433/3)) \times 2 = 15\ 622,22\text{€}$ arrondie à 15 622€.

-Valeur vénale de la parcelle à céder (AV718):

-Valeur vénale de la parcelle AV718 seule et avant opération : 391€ H.T

-2/3 de la plus-value globale générée par l'opération : 15 622€ H.T

Estimation de la parcelle cédée AV718 : **16 013€**(391€+ 15 622€).

9 - DÉTERMINATION DE LA PLUS VALUE DE L OPERATION – MARGE D'APPRECIATION

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 de la plus-value de l'opération du bien est arbitrée à **16 013€**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10% portant la valeur maximale d'acquisition sans justification particulière à 15 012€.

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 et par délégation,



Sonia CLABAUX

Inspectrice des Finances Publiques