

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

Le 21/11/2024

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:20752967
Réf OSE : 2024-62413-79355

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VENALE

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



Photos du 25/04/2023



Nature du bien :

Terrain à bâtir

Adresse du bien :

Rue des Fusillés, 62 440 Harnes

Valeur :

43 736€, 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 : 2024/6

2 - DATES

de consultation :	29/10/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	29/10/2024

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

Demande d'actualisation de l'avis domanial 2023-62413-29688/DS11278568 émis le 27/04/2023 pour un montant de 44 730€ concernant les parcelles de terrain cadastrées AT523-524-674-675.

Cession envisagée d'un 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, en région Hauts de France. Elle est implantée au nord est de la ville de Lens, à proximité de l'A21.

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

Le bien se situe dans une zone à dominante d'habitations et de commerces en centre urbain de Harnes. Il est accessible par la rue des fusillés.

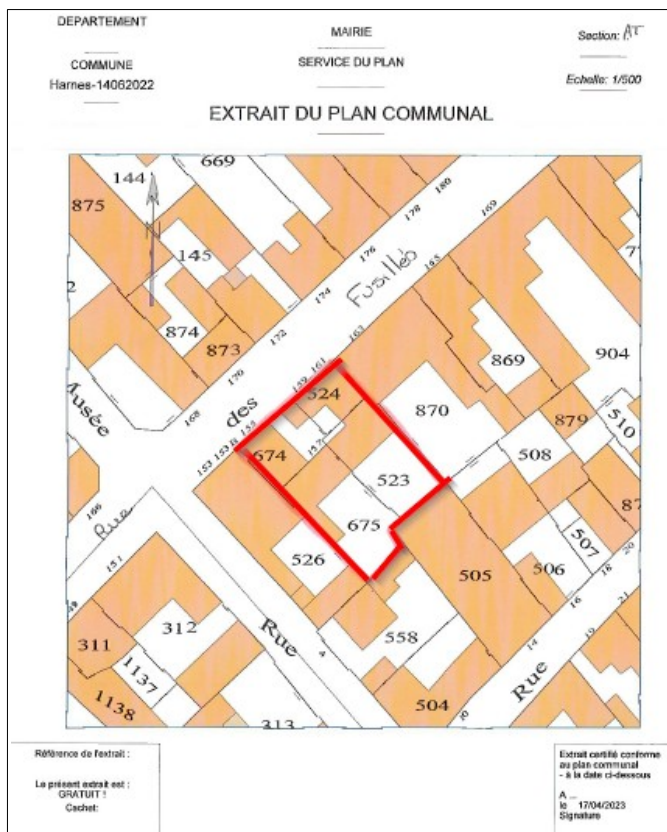
La saisine du consultant précise que les réseaux sont existants (eau, assainissement, électricité).

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
HARNES	AT523	rue des fusillés	157m ²	Terrain à bâtir présentant une façade à rue de 19m sur 27,80m de longueur environ
	AT524	rue des fusillés	62m ²	
	AT674	rue des fusillés	92m ²	
	AT675	rue des fusillés	186m ²	
TOTAL			497m²	

4.4. Descriptif



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 pour la parcelle AT523.

-Parcelle AT524 : immeuble d'habitation acquis le 09/01/2012 par l'Etablissement Public Foncier (EPF) pour un montant de 26 550€.

-Parcelle AT674 : immeuble d'habitation acquis le 07/06/2006 par la commune de Harnes pour un montant de 22 870€.

-Parcelle AT675 : maison d'habitation acquis le 25/09/2017 par l'Etablissement Public Foncier pour un montant de 35 000€.

Pour rappel, la ville de Harnes a saisi le PED62 le 08/12/2022 dans le cadre de la rétrocession des biens acquis par l'EPF pour le portage foncier de l'opération dénommée « Centre-ville ancien ». La saisine concernait les biens cadastrés AB473-474-475-1178-1179-1205-et AT524-675.

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.

-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.

ATB(Axe Terrestre Bruyant) : RD39.

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.

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 bâtir d'une superficie comprise entre 400m² et 600m², entre janvier 2023 et octobre 2024, situés sur la commune de Harnes, ont été recherchées.

Bien non bâtis – valeur vénale									
N	date mutation	commune adresse	cadastre	Superficie terrain	urbanisme	prix	Prix/m ²	Observations	
	06/04/24	Harnes, rue de Constantinople 	AM1053	449m ²	UD	37 417,06€	83,33€	Proche centre urbain Terrain lotissement avec façade à rue de 15m sur 28m de longueur	
	20/12/23	Harnes, rue d'Athènes 	AD1621	545m ²	UD	40 000,00€	73,39€	Proche centre urbain Terrain lotissement avec façade à rue de 14m sur 35m de longueur	
	14/12/23	Harnes, rue d'Andrinople 	AD1623	465m ²	UD	40 749,76€	87,63€	Proche centre urbain Terrain lotissement avec façade à rue de 17m sur 25m de longueur	
							moyenne	81,45€	
							dominante	83,33€	

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

Il ressort des critères retenus une sélection de trois mutations à titre onéreux dans une fourchette de prix entre 73€/m² et 88€/m². Il s'agit de terrains de lotissement présentant des formes rectangulaires avec des façades entre 14m et 17m situées proche du centre urbain de Harnes.

Compte tenu des caractéristiques du terrain évalué, de sa configuration et de son emplacement en centre urbain, la valorisation est fixée sur le prix le plus haut de l'étude de marché soit 88,00€/m².

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VENALE – 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 **43 736€** (497x88).

Elle est exprimée hors taxes et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10% portant la valeur minimale de cession sans justification particulière à 39 362€.

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