RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques
Direction départementale des Finances Publiques
du Pas de Calais
Pôle d'évaluation domaniale de Arras
5 rue du Docteur Brassart
62 034 Arras Cedex
Courriel : ddfip62.pole-valuation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

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

Réf DS:22141836
Réf OSE : 2025-62413-05941

Le 19/02/2025
rectifié le 13/06/2025

Le Directeur départemental des Finances publiques du Pas-de-Calais

à

Monsieur le Maire
de
Harnes

AVIS RECTIFIE 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

Nature du bien :	Terrain à bâtir
Adresse du bien :	Rue de Saint Dizier, 62 440 Harnes
Valeur :	**30 000€, assortie d'une marge d'appréciation de 10 % et sous réserve de modification de la réglementation d'urbanisme afférente au bien** (des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Mme.Schmielewski-Secrétariat Direction Générale des Services.

vos réf : 2025/1

2 - DATES

de consultation :	27/01/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	10/02/2025

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	☒
Acquisition :	amiable ☐ par voie de préemption ☐ par voie d'expropriation ☐
Prise à bail :	☐
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	☒
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016[1] :	☐
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	☐

3.3. Projet et prix envisagé

Cession envisagée d'un terrain à bâtir pour l'implantation d'une maison de santé.

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

Harnes est une commune française située dans le Département du Pas-de-Calais, en région Hauts- de-France. La commune fait partie de la Communauté d'Agglomération de Lens-Liévin qui regroupe 36 communes et compte 242 587 habitants en 2021.

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

Le bien se situe dans une zone à dominante d'habitations, à proximité d'une zone commerciale et en dehors du centre urbain de Harnes. Il est accessible par la rue de Saint Dizier et il est desservi par les transports en commun(arrêt de bus à 350m environ).

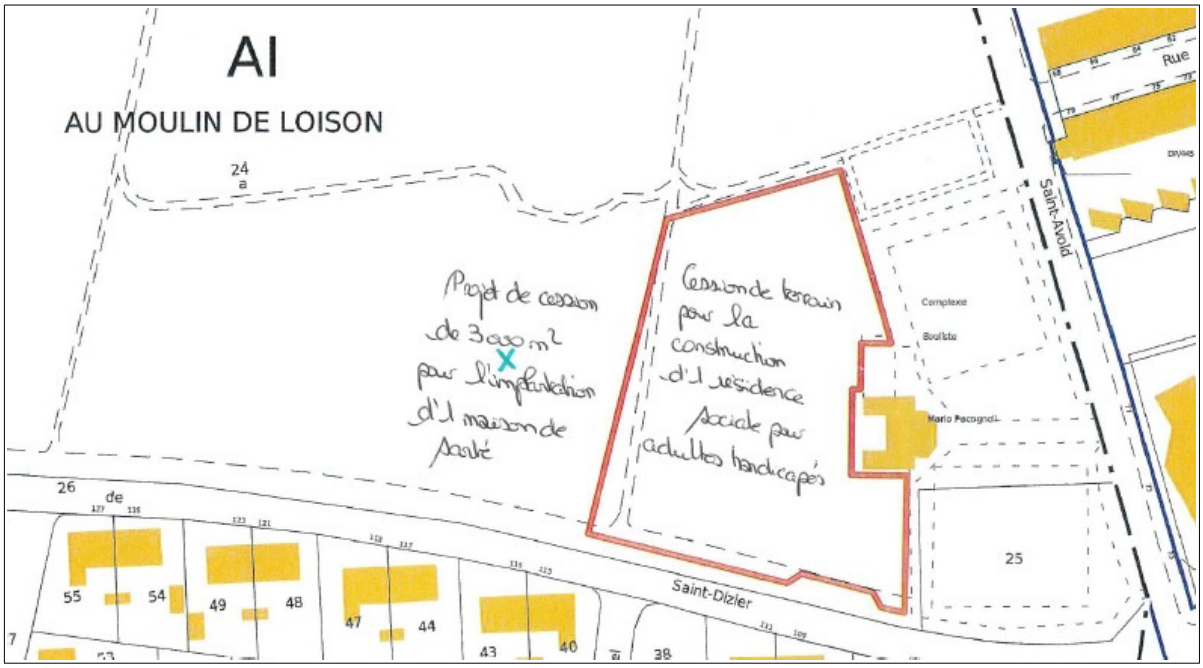
La saisine du consultant précise que les réseaux sont existants (eau, assainissement, électricité) rue de Saint Dizier.

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
HARNES	AI24p	Chemin de la 2ème voie	3 000m² sous réserve d'arpentage	Terrain à bâtir avec façade à rue de 67m sur 85m de longueur maximale
		TOTAL	**3 000m²**	

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.

5.2. Conditions d'occupation

Libre d'occupation.

6 - URBANISME

6.1.règles actuelles

Plan Local d'Urbanisme.
-Zone 1AU : Il s'agit de zones naturelles non équipées ouvertes à l'urbanisation. Elles sont destinées à être urbanisées sous forme d'opérations d'aménagement pouvant être phasées. Ces opérations accueilleront une urbanisation mixte telle 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.
-O.A.P: orientations d'aménagements et de programmation-Terrain situé en O.A.P: zone située à l'est de la rue de l'Abbaye-A privilégier une densité de construction moyenne(maison individuelle) et une densité de construction élevée(logement intermédiaire et collectif)
Par courriel du 07 février 2025, le consultant a indiqué : *« Concernant ce projet de maison de santé, nous sommes conscients de sa situation en O.A.P. Toutefois, les problématiques liées aux orientations seront traitées afin de respecter la réglementation ».*
-Servitudes d'utilité publique :
I4: ligne 225kV Gavrelle Vendin (en partie)
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.
-Terrain situé à proximité (distance d'environ 250m) de l'ancien site industriel NOROXO (dépollution suivants arrêtés préfectoraux des 06.08.2015 et 19.06.2017).
-Terrain situé à proximité (distance d'environ 290m) des limites d'exploitation de l'ancienne cokerie de Harnes (servitudes d'utilité publique de prise en compte des risques engendrés par la pollution résiduelle et diffuse au droit du site de l'ancienne cokerie de Harnes instituées par arrêté préfectoral du 20.10.2016).

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

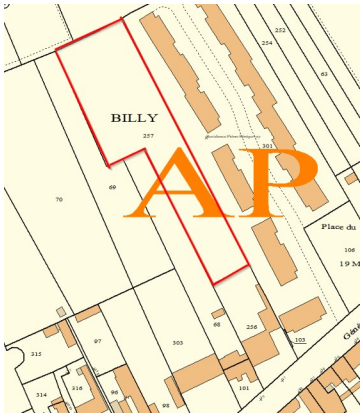
Par courriel du 07 février 2025, le consultant a indiqué ne pas disposer de bilan financier pour l'opération envisagée.
En conséquence, la valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires 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.

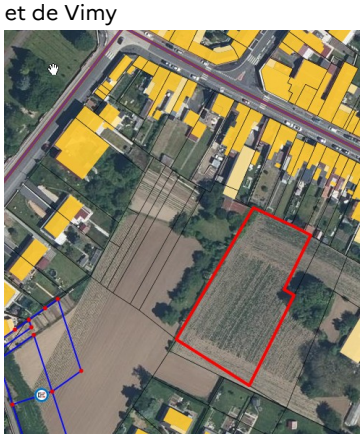
8 - MÉTHODE COMPARATIVE

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 en zone d'urbanisation future d'une superficie comprise entre 2 000m² et 4 000m², entre janvier 2023 et décembre 2024, 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/m²	Observations
1	16/05/24	Carvin, le marais de Carvin	ZL100	2 620m²	AU1	60 000€	**22,90€**	En centre urbain Terrain situé à côté d'une zone urbaine d'habitations Projet de lots libres
2	06/12/23	Carvin, les fossés courants	ZO50	3 757m²	AU1	65 747,50€	**17,50€**	En dehors du centre urbain Terrain situé derrière une zone urbaine d'habitations Projet : lotissement
3	21/09/23	Billy Berclau, rue du Général de Gaulle 	AP257	3 023m²	1AUab	33 253€	**11,00€**	En dehors du centre urbain Terrain situé derrière une zone urbaine d'habitations Projet : lotissement

4	07/07/23	Méricourt, entre chemin d'Arras et de Vimy 	AR47	3 317m²	1AU	44 779,50€	**13,50€**	En centre urbain Terrain situé derrière une zone urbaine d'habitations
						moyenne	**16,23€**	
						dominante	**15,50€**	

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 quatre mutations à titre onéreux dans une fourchette de prix entre 11€/m² et 23€/m² pour un prix moyen et dominant de 16€/m². Il s'agit de terrains qui sont destinés à des opérations de lotissement d'habitations diverses.
Par courriel du 10 février 2025, le consultant a indiqué que le terrain de 4 000m² destiné à recevoir une résidence sociale pour personnes handicapées, situé à côté du bien évalué, a été vendu à 10€/m².
Compte tenu de ces informations, du projet envisagé (maison de santé) et en l'absence de bilan financier, la valorisation est fixée à 10€/m² sous réserve de la modification de la réglementation d'urbanisme (cf §6).

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 **30 000€** (10x3 000) sous réserve de la modification de la réglementation d'urbanisme (cf §6).

Elle est exprimée hors taxes et hors droits.

La rectification dans cet avis porte sur le montant de la marge d'appréciation de 10 % qui n'a pas été mentionné dans l'avis initial du 19/02/2025.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10% portant la valeur minimale de cession sans justification particulière à 27 000€.

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

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.