

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

Le 25/09/2025

Pôle d'évaluation domaniale de Arras
5 rue du Docteur Brassart
62 034 Arras Cedex

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

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

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:26548731
Réf OSE : 2025-62413-68229

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



Nature du bien : Terrain à bâtir

Adresse du bien : Rue de Saint Dizier, 62 440 Harnes

Valeur : **40 000€**, assortie d'une marge d'appréciation de 10 % et sous réserve de modification de la réglementation d'urbanisme actuelle afférente au bien (des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

Vous sollicitez un avis domanial pour une commission en date du 25 septembre 2025 suite au dépôt de la saisine le 19 septembre 2025, qui ne mentionnait aucune échéance.

Le Service des Domaines dispose d'un délai réglementaire d'un mois à réception d'un dossier complet pour rendre son avis, soit dans le cas présent jusqu'au 21 octobre 2025, puisque la réponse à la demande de renseignement a été apportée le 22 septembre 2025.

En conséquence, votre demande a été traitée à titre exceptionnel dans un délai inférieur au délai réglementaire.

1 - CONSULTANT

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

vos réf : 2025/06.

2 - DATES

de consultation :	19/09/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	22/09/2025

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

Cession envisagée à titre onéreux d'un terrain à bâtir pour l'implantation d'une résidence sociale pour personnes handicapées.

Les négociations ont été engagées sur le prix de 10€/m².

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 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).

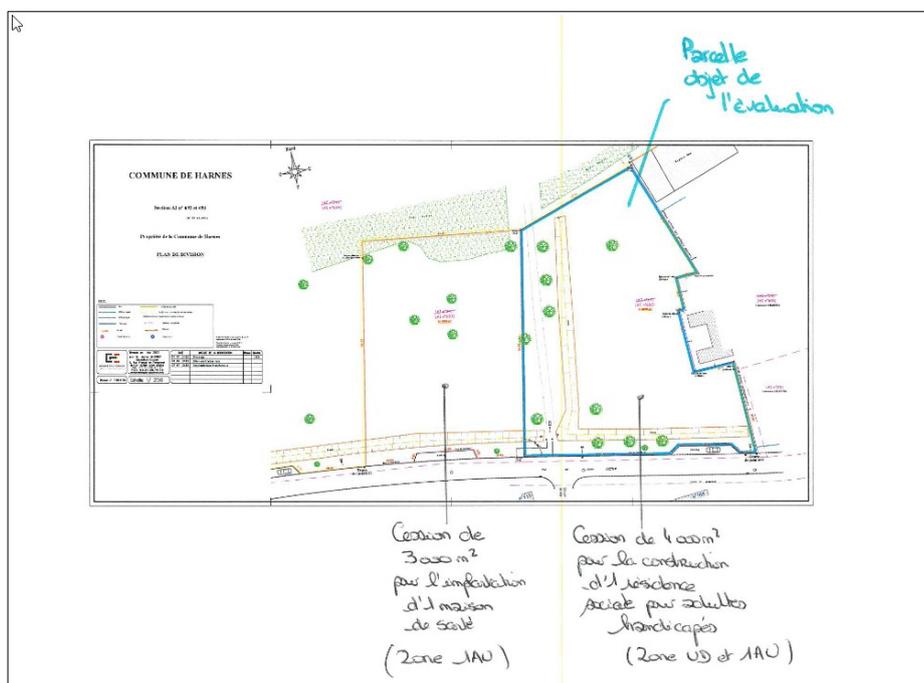
La saisine du consultant précise que les réseaux sont existants (eau, assainissement, électricité) rue de Saint Dizier.

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
HARNES	A1692(ancienne A124p)	Chemin de la 2ème voie	4 000m ² sous réserve d'arpentage	Terrain à bâtir
TOTAL			4 000m ²	

4.4. Descriptif



4.5. Surfaces du bâti

Sans objet.

Par courriel du 22 septembre 2025, le consultant a indiqué :

«La parcelle concernée par l'implantation de la résidence sociale est située en OAP pour une petite partie (voir plan). Comme pour l'évaluation du terrain pour la maison de santé, 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 22 septembre 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 supérieure à 2 000m², entre janvier 2023 et août 2025, 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	23/01/25	Liévin, les brebis 	AP166	2 802m ²	1AU	50 436€	18,00€	Proche centre urbain Terrain situé à côté et face à une zone urbaine d'habitations

2	30/12/24	Angres, la Bigache 	AC2	2 462m ²	1AU	44 316€	18,00€	Proche centre urbain Terrain situé à côté d'une zone urbaine d'habitations
3	28/11/24	Billy Montigny, rue du Dr Schaffner 	AL458-432-412-417	4 462m ²	1AUb	75 854€	17,00€	En centre urbain Terrain situé à côté et face à une zone urbaine d'habitations
4	16/05/24	Carvin, le marais de Carvin 	ZL799 à 809 +ZL811	3 610m ²	1AU	40 000€	11,08€	En centre urbain Terrain situé à côté d'une zone urbaine d'habitations
5	29/04/24	Douvrin, nouveau cimetière 	AC282	4 602m ²	1AUa	55 224€	12,00€	En centre urbain Terrain situé à côté d'une zone urbaine d'habitations
6	21/04/23	Harnes, au moulin de Loison 	AI1-2-248 etc	80 254m ²	1AU	670 000€	8,35€	En centre urbain Terrain situé à côté de zones urbaines d'habitations
							moyenne	14,07€
							dominante	14,50€

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 six mutations à titre onéreux dans une fourchette de prix entre 8€/m² et 18€/m² pour un prix moyen de 14€/m² et un prix dominant de 15€/m².

Les termes 1-3-4 sont des terrains qui sont destinés à des opérations de lotissement d'habitations diverses et le terme 5 à une opération d'extension d'un bien d'équipement public. Le terme 6 (8,35€/m²) de 2023 sur la commune de Harnes, se situe en partie à côté du bien évalué.

Compte tenu de ces informations, du projet envisagé (une résidence sociale pour personnes handicapées) 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 **40 000€** (10x4 000) sous réserve de la modification de la réglementation d'urbanisme (cf §6).

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 36 000€.

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