

Direction Générale des Finances Publiques

Le 18/09/2024

Direction départementale des Finances Publiques du Pas-de-Calais

Pôle d'évaluation domaniale

5, rue du Docteur Brassart

BP 30015

62034 ARRAS Cedex

Courriel : [ddfip62.pgp.domaine@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:ddfip62.pgp.domaine@dgfip.finances.gouv.fr)

**POUR NOUS JOINDRE**

Affaire suivie par : Sébastien LOYEZ

Courriel : [sebastien.loyez@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:sebastien.loyez@dgfip.finances.gouv.fr)

Téléphone : 03 21 21 74 65

Réf DS: 171 477 13

Réf OSE : 2024-62624-25308

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

à

SOCIÉTÉ NATIONALE SNCF

## 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 :* 2 parcelles (ancien linéaire SNCF) d'un seul tenant pour une contenance cumulée de 859m<sup>2</sup> // réf cadastrales : AI 586 - AI 587

*Adresse du bien :* Lieu dit « Au-dessus Chemin des Croix » // 62 950 NOYELLES-GODAULT

*Valeur :* **9 500€**, assortie d'une marge d'appréciation de 15%

(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

## 1 - CONSULTANT

Affaire suivie par : Mme Sylvia LOISEAU

## 2 - DATES

de consultation :	31 03 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 :	17 09 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 <sup>1</sup> :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

<sup>1</sup> Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

### 3.3. Projet et prix envisagé

Projet de cession de 2 parcelles d'un seul tenant cadastrées AI 586 – AI 587 pour une contenance cumulée de 859m<sup>2</sup> appartenant à la SNCF au profit du Syndicat Mixte Artois Mobilités (SMATG).

Le projet est motivé par la volonté du SMATG d'acquérir un ensemble parcellaire répartis sur plusieurs communes, les terrains étant constitués essentiellement d'emprises de voies ferroviaires propriétés de la SNCF. Une délibération (2024/03/CS) en date du 22 02 2024 acte le fait que le SMATG doit avoir la maîtrise foncière des terrains. Le périmètre de ces derniers serait de l'ordre de 281 500m<sup>2</sup>, la SNCF propriétaire ayant proposé un prix de vente global à hauteur de 515 000€ HT (1,83€ HT / m<sup>2</sup>)

Il convient de préciser que cette même délibération approuve le principe de l'opération d'acquisition et non sa réalisation. Elle ne donne pas pouvoir au Président de procéder à l'acquisition. Elle précise que cette acquisition fera l'objet d'une saisine conjointe « des domaines » et que l'estimation qui en résultera sera présentée au comité syndical lors d'une autre séance afin d'approuver formellement cette transaction

Le périmètre fait l'objet d'une **DUP formalisée le 1<sup>er</sup> février 2017** par arrêté préfectoral.

Cette dernière est valide 5 ans à partir de la date de l'arrêté préfectoral soit jusqu'au 31 janvier 2022.

Le projet vise à la création de 4 lignes de bus à haut niveau de service (BHNS) sur les communes de Avion, Billy-Montigny, Carvin, Dourges, Fouquières-les-lens, Harnes, Hénin-Beaumont, Lens, Libercourt, Liévin, Loison-sous-lesn, Loos-en-Gohelle, Méricourt, Montigny-en-gohelle, Noyelles-Gocault, Noyelles-sous-Lens, Oignies, Sallaumines et Vendin-le-Vieil

La DUP initiale a été **prorogée** pour une durée maximale de 5 ans à partir du **1<sup>er</sup> février 2022 jusqu'au 31 janvier 2027**

L'enquête publique s'est déroulée du 16 08 2016 au 15 09 2016

**La date de référence correspond ainsi au 16 08 2015** soit un an avant le début de l'enquête publique. Ainsi le zonage qui sera pris en compte pour les parcelles incluses dans le champ de la DUP sera celui qui était en vigueur au 16 08 2015 (soit la zone UH > cf.point 6.1)

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale

Parcelles cadastrées AI 586 – AI 587 pour une contenance cumulée de 859m<sup>2</sup> situées à l'ouest de Noyelles-Godault.

La ville peuplée d'environ 6000 habitants est localisée au sein du bassin minier et fait partie de la Communauté d'agglomération Hénin-Carvin qui regroupe 14 communes pour 127 000 habitants.

De nombreuses dessertes sont présentes dont les plus notables sont la A1 et la A21 ce qui permet de rallier l'agglomération lilloise en une demi-heure ainsi que celle d'Arras (+-25 min de route).

La commune est également à mi-chemin entre Lens et Douai qui sont à environ une quinzaine de minutes de route via notamment la A21.

De nombreux commerces et services sont également disponibles sur le périmètre communal, en particulier l'une des zones commerciales les plus importantes de la région « Noyelles » qui est aussi présente sur la commune limitrophe de Hénin-Beaumont.

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

Terrains situés à l'ouest de la commune et aux abords de la rue Emile Zola (voirie), les réseaux sont également disponibles

### 4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle(s)	Adresse / Lieu dit	Zonage de(s) parcelle(s) à la date de référence du 16 08 2015	Superficie(s) (en m <sup>2</sup> )	Nature réelle du terrain à la date de référence de la DUP : 16 08 2015
NOYELLES-GODAULT	AI 586	Lieu dit « Au dessus Chemin des Croix »	UH	23	Terrains principalement en nature d'espaces verts, une portion réduite sur l'extrémité est étant en nature de voirie (trottoir et partie de route)
	AI 587			836	
TOTAL				859	

### 4.4. Descriptif

Parcelles cadastrées AI 586 – AI 587 et disposant d'une contenance cumulée de 859m<sup>2</sup>

Le site est positionné directement aux abords de la Rue Emile Zola et de la A1 qui longe la commune sur son extrémité ouest.

Initialement (avant la date de référence relative à la DUP au 16 08 2015) le terrain était essentiellement en nature d'espace vert ponctué de quelques arbres. Certaines parties (réduites) étant en nature de trottoir et de voirie présentes sur l'extrémité est du périmètre.

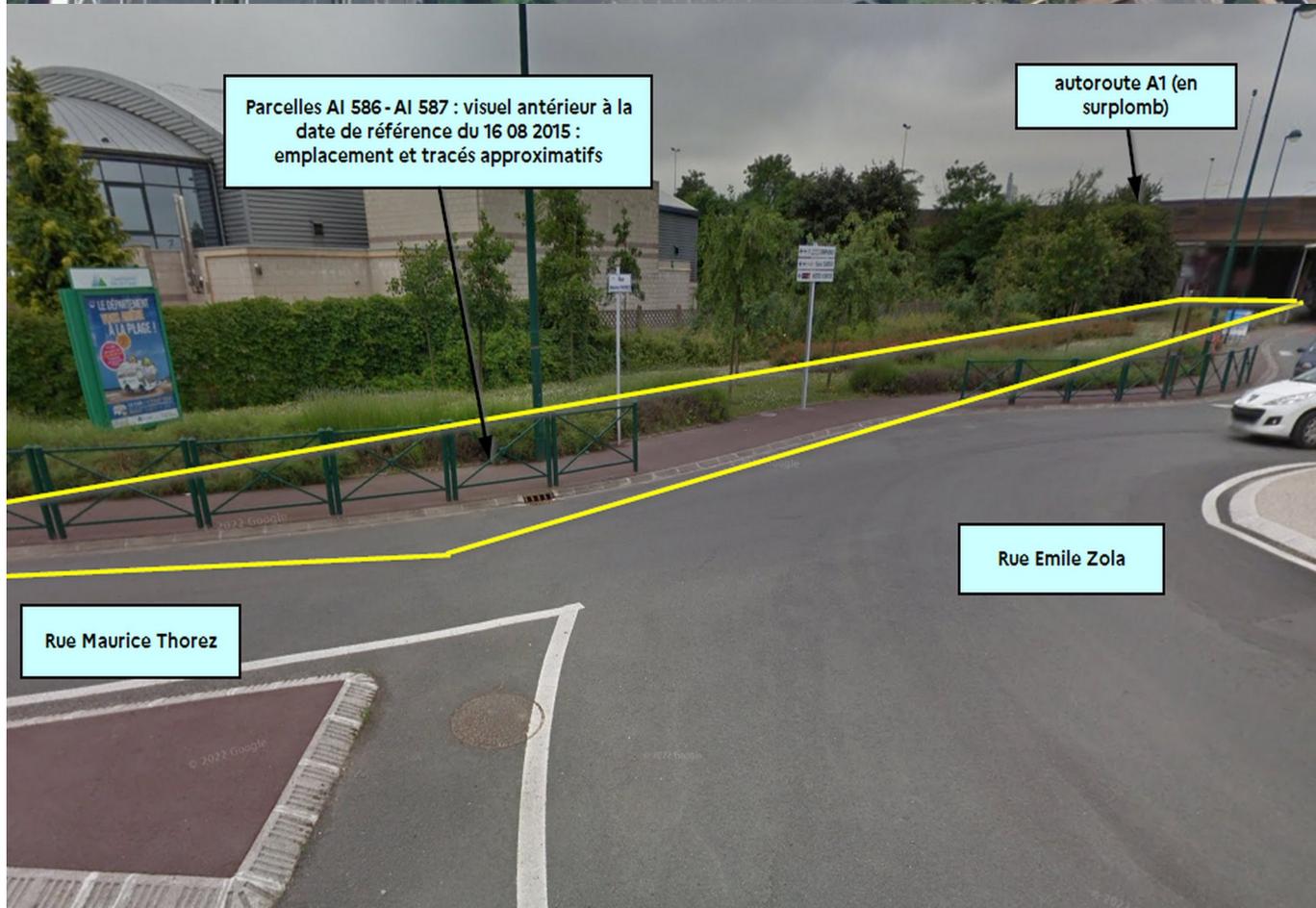
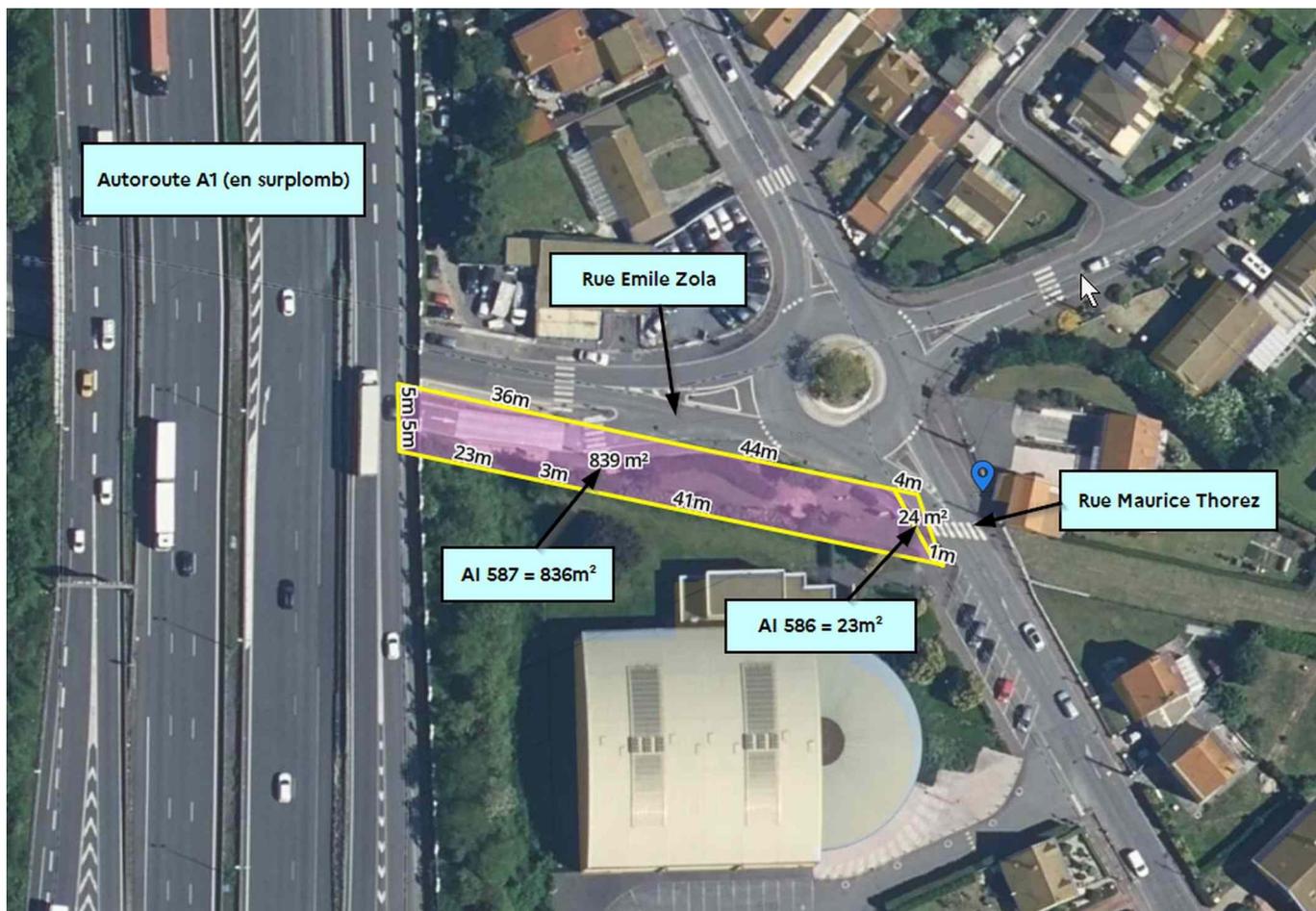
Ces aménagements ont été réalisés par la commune de Noyelles-Godault et / ou par la communauté d'agglomération d'Hénin Beaumont.

Les lieux ont été ensuite aménagés en partie par le syndicat mixte « Transport Artois Gohelle » (SMT) sous la forme d'une voirie dédiée au BHNS et qui est présente cette fois sur l'extrémité ouest du site laissant l'essentiel des parcelles en nature d'espace vert.

L'évaluation se focalisera ainsi sur le seul « terrain nu » au regard de sa configuration et de sa situation avant les aménagements réalisés par les collectivités et ensuite par le SMT (cf.détails de la DUP du 01 02 2017), le zonage pris en compte pour cette estimation étant en UH conformément à la date de référence du 16 08 2015

Forme et dimensions approximatives des 2 parcelles : Forme quadrilatère étiré (parallélogramme) // largeur moyenne 10m – longueur de 84m à 88m

**Vue aérienne des parcelles AI 586 – AI 587 : source GEOFONCIER**



## 5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble : SNCF

5.2. Conditions d'occupation : à confirmer > DR du 30 07 2024

## 6 - URBANISME

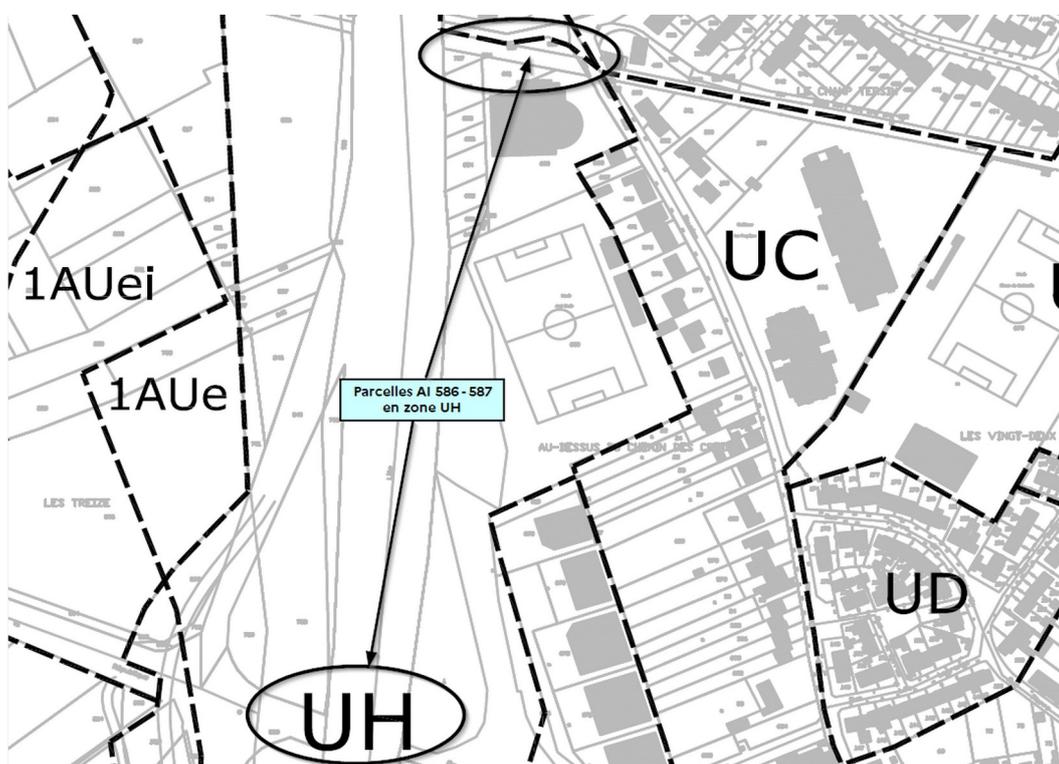
6.1. Règles actuelles :

### Zone UH :

Il s'agit d'une zone réservée pour des équipements d'intérêt public.

Le secteur UHi correspond à un site où une inondation a déjà été constatée.

La zone UH est concernée par l'Arrêté Préfectoral du 7 octobre 2015 qualifiant de projet d'intérêt général le nouveau projet de protection de la zone située autour de l'ancienne usine Métaleurop Nord. Il conviendra de consulter cet Arrêté et les documents attenants annexés au dossier de PLU. Les terrains impactés par ces dispositions (Z1-Z2) sont repérés au plan de zonage conformément à l'article R.151.31-2 du code de l'urbanisme.



### 6.2. Date de référence et règles applicables

Dernier PLU connu : Dernière modification approuvée le 30 septembre 2021

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

Méthode par comparaison directe

## 8 - MÉTHODE COMPARATIVE

### 8.1. Étude de marché

#### *8.1.1. Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison*

Recherche de terrains en zone UH

n° terme	Aperçu du terrain	Vue aérienne du terrain	Acteurs (vendeur > acheteur) // situation d'occupation // Description	Zonage	Ref. enregistrement	Ref. Cadastre	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m²)	Prix total	Prix/m²
1			<b>Acteurs :</b> Particulier > commune <b>Situation :</b> Libre  <b>Description :</b> Terrain en retrait non viabilisé // forme quadrilatère asymétrique // largeur max 10m – longueur de 35 à 52m // situation au nord de la commune , en lisière urbaine et proximité embranchement A21	UH	6204P03 2020P03408	AB/896	NOYELLES GODAULT	LES PRES PARIS	16/07/2020	506	5 060,00 €	10,00 €
2			<b>Acteurs :</b> Particulier > commune <b>Situation :</b> Libre  <b>Description :</b> Terrain en retrait non viabilisé // forme parallélogramme légèrement biseauté // largeur env 14m – longueur de 52 à 54m // situation au nord de la commune , en lisière urbaine et proximité embranchement A21	UH	6204P03 2020P03407	AB/898	NOYELLES GODAULT	LES PRES PARIS	16/07/2020	769	7 690,00 €	10,00 €
2			<b>Acteurs :</b> Commune > société « Colibri » <b>Situation :</b> Libre  <b>Description :</b> Terrain à bâtir non viabilisé dont une grande partie est en nature d'enrobé // forme asymétrique // Front à rue env 55m , profondeur maximale 62m // situation proche du centre-ville et aux abords d'une ligne SNCF limitrophe extrémité sud	UH	6204P02 2022P01908	AH/1847	HENIN- BEAUMONT	CITE DE LA PERCHE	20/01/2022	2562	75 000,00 €	29,27 €

n° terme	Aperçu du terrain	Vue aérienne du terrain	Acteurs (vendeur > acheteur) // situation d'occupation // Description	Zonage	Ref. enregistrement	Ref. Cadastre	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m²)	Prix total	Prix/m²
4	Non disponible		<p><b>Acteurs</b> : Commune &gt; association « Education Populaire St Martin »</p> <p><b>Situation</b> : Libre d'occupation</p> <p><b>Description</b> : Terrain de nature herbeuse // forme quasiment rectangulaire // env 10,50m de large sur 51m de long // terrain enclavé constituant le fond de terrain d'une école maternelle // situation proche du centre-ville</p>	zone UÇ (34%) - UH (66%) // pollution au plomb : zone 3 (plomb 200mg)	6204P02 2021P05817	AI/879	NOYELLES GODAULT	2 RUE JEROME DE FRANCE	28/04/2021	532	6 000,00 €	11,28 €
										<b>Valorisation moyenne au m²</b>	<b>15,14 €</b>	
										<b>valorisation médiane au m²</b>	<b>10,64 €</b>	

## 8.1.2. Autres sources externes à la DGFiP

Sans objet

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

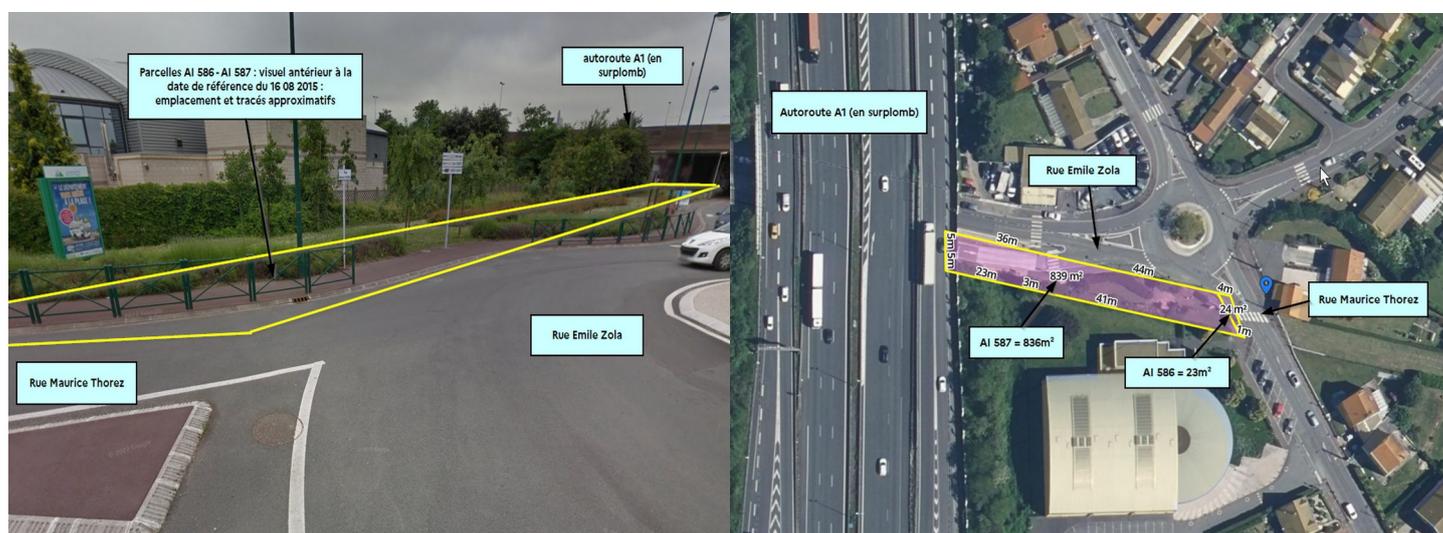
Suite à l'intégration des critères de recherche, 4 termes éligibles ont fait l'objet d'une restitution dans PATRIM .

Moyenne des termes : = 15,14€ HT /m<sup>2</sup>

Valeur médiane : = 10,64€ HT /m<sup>2</sup>

Fourchette de prix : 10€ HT (termes 1 et 2) à 29,27€ HT (terme 3)

**Pour rappel les caractéristiques des parcelles AI 586 – AI 587 sont les suivantes**



>Terrains cadastrés AI 586 – AI 587 pour une contenance cumulée de 859m<sup>2</sup>

>Périmètre de forme trapézoïdale étirée aux abords de la rue Emile Zola et « surplombé » par l'autoroute A1 qui se trouve sur l'extrémité ouest.

>Le terrain a fait l'objet d'un aménagement par le SMT qui a réalisé une voirie présente surtout sur l'extrémité ouest du site. Le reste du terrain est composé principalement d'espaces verts (au centre). Une petite partie sur l'extrémité est en nature de route et de trottoir ces aménagements étant l'œuvre la commune de Noyelles-Godault et / ou de la communauté d'agglomération Hénin Carvin.

>Situation à l'est de la commune et en zone UC (cf.date de référence du 16 08 2015)

### Éléments de plus-value

>Contenance relativement conséquente (859m<sup>2</sup>)

>Situation au sein d'une commune qui bénéficie d'une desserte avantageuse (desserte A1 et A21 ...) et de nombreuses activités (services, commerces, grande zone commerciale « Noyelles » ...)

>Forme d'assiette plutôt régulière

### Éléments de moins-value

>Situation aux abords d'axes particulièrement passants notamment en prenant en compte la proximité immédiate de la A1

## Analyse des termes de comparaison (TC) et valorisation proposée

L'étude de marché s'est focalisée sur la recherche de terrains en zone UH et sur un périmètre proche de Noyelles-Godault

**TC n°2 (29,27€ / m<sup>2</sup>)** : terrain proche du centre-ville de Hénin Beaumont et dont la plus grande partie est en enrobé donc partiellement aménagé. Au regard de ces éléments **la valorisation sera supérieure.**

**TC n°4 (11,28€ / m<sup>2</sup>)** : terrain relativement proche du centre-ville de Noyelles-Godault. L'emprise n'est pas située directement aux abords de la voirie car constitutive du fond de terrain d'une école maternelle. En outre ce terrain est positionné en partie (+34%) en zone UC. Ces éléments pouvant « s'équilibrer », **la valorisation sera équivalente.**

**TC n°1 et n°2 (10€ / m<sup>2</sup>)** : Terrains légèrement en retrait de la voirie non viabilisés. Les biens sont localisés au nord de la commune et à proximité d'un embranchement de la A21. La situation des 2 terrains s'avère assez similaire tout comme la contenance qui est du même ordre (respectivement 506m<sup>2</sup> – 769m<sup>2</sup> vs 859m<sup>2</sup>) . **La valorisation sera perçue comme étant un peu moins élevée** en raison d'un retrait un peu plus prononcé vis-à-vis de la voirie.

À ce stade il est proposé **de privilégier le comparable n°4** soit une valorisation à hauteur de **11,28€ HT / m<sup>2</sup>** pour fixer la base estimative des parcelles AI 586 – AI 587. Cette proposition tend par ailleurs à coïncider avec la valorisation dominante pour ce type de terrains sur le secteur.

### Valeur vénale des parcelles AI 586 et AI 587 (859m<sup>2</sup>)

Total = 11,28€ x 983m<sup>2</sup> = 9 689,82€ HT arrondie à **9 500€ HT**

## 9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – 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 des biens est arbitrée à : **9 500€**

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de **15 %** portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à **8 000€** (valeur 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 et par délégation,

Sébastien LOYEZ  
Inspecteur des Finances Publiques

