

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: 171 476 27

Réf OSE : 2024-62427-25310

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 :* Terrain constitutif d'un ancien linéaire SNCF pour une contenance de 983m<sup>2</sup> // réf cadastrales : AN 448

*Adresse du bien :* Rue d'Aurillac // 62 110 HENIN BEAUMONT

*Valeur :* **12 500€**, 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 d'un terrain cadastré AN 448 pour une contenance de 983m<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 UC > cf.point 6.1)

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale

Parcelle cadastrée AN 448 d'une contenance de 983m<sup>2</sup> située sur Hénin Beaumont.

La ville compte un peu plus de 26 000 habitants et fait partie de la communauté d'agglomération Hénin-Carvin qui regroupe 14 communes pour quasiment 127 000 habitants.

L'aire urbaine bénéficie d'un positionnement avantageux en étant située à mi-chemin entre Lens et Douai.

Le périmètre est mis en valeur par une desserte avantageuse ; plusieurs départementales quadrillent le secteur, la collectivité est traversée par des axes importants tels la A21 ou encore la A1 ce qui permet de rallier la métropole lilloise en une trentaine de minutes ou Arras en 25 minutes

De nombreux commerces et autres zones d'activités sont également présents (ex de la grande zone commerciale « Noyelles»)

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

Terrain situé à l'est de la commune et aux abords des lignes de chemin de fer. L'emprise est en retrait de toute voirie et ne bénéficie donc pas d'accès direct et n'est pas équipée des réseaux

### 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
HENIN BEAUMONT	AN 448	Rue de la Somme	UC	983	Terrain aux abords de lignes SNCF (linéaire ferroviaire) aujourd'hui aménagé partiellement par une voirie appartenant au Syndicat Mixte des Transports Artois Gohelle
TOTAL				983	

### 4.4. Descriptif

Terrain cadastré AN 448 et disposant d'une contenance de 983m<sup>2</sup>

Le site est positionné directement aux abords du réseau SCNF qui dessert la commune et à quelques centaines de mètres au nord-est de la Gare

Initialement le terrain était partiellement en nature d'espace vert complété d'essences arbustives en linéaire sur la limite séparative avec le réseau ferroviaire à l'est.

Les lieux ont été ensuite aménagés en partie par Transport Artois Gohelle (SMT) sous la forme d'une voirie aérienne dédiée aux transports en commun.

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

Forme et dimensions approximatives de la parcelle : Forme triangulaire // 45m – 44m - 70m

Vue aérienne de la parcelle AN 448 : source GEOFONCIER



## 5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble : SNCF

5.2. Conditions d'occupation : Ensemble Libre d'occupation

## 6 - URBANISME

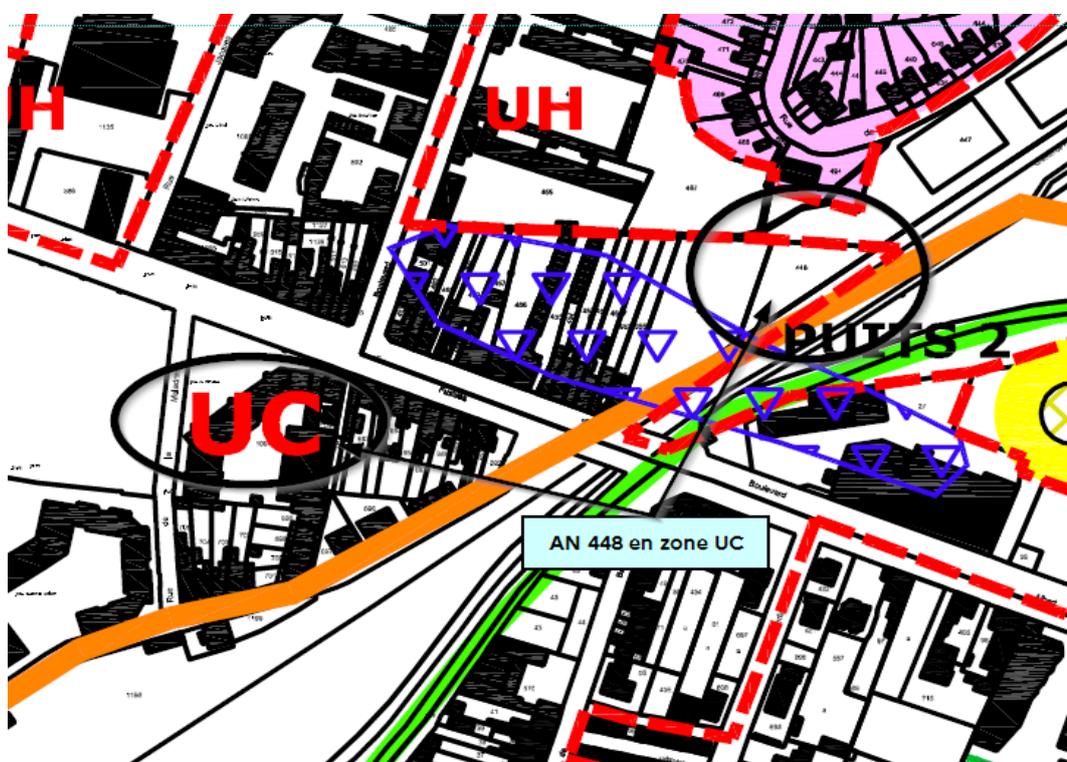
6.1. Règles actuelles :

Zone UC :

Il s'agit de la zone urbaine dense correspondant aux quartiers périphériques du centre urbain et des quartiers historiques de la commune.

Cette zone est affectée essentiellement à l'habitat, aux commerces, aux équipements, aux services et aux activités qui en sont le complément naturel.

Cette zone comprend un secteur **UCa** qui correspond au centre-bourg de Beaumont.



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 retrait de la voirie situés sur Hénin-Beaumont et les communes voisines

N°terme	vue aérienne : source GEO-FONCIER	Aperçu de / des parcelle(s) : source GOOGLE-MAPS	Acteurs (vendeur – acheteur) // Situation d'occupation // Description	Zonage	Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	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 de jardin enclavé à quelques mètres de la voirie et de forme trapézoïdale // env 10m à 15m de large – prof de 24 à 26m // situation proche du centre-ville	UA	6204P02 2022P02182	BL/474	HENIN-BEAUMONT	RUE BLERJOT	15/02/2022	298	2 980,00 €	10,00 €
2	Non disponible		<b>Acteurs :</b> Particulier > SIC « Les Mosaïques » <b>Situation :</b> Libre  <b>Description :</b> Terrain de jardin enclavé à env 45m de la voirie et de forme trapézoïdale étirée // largeur de 0 à 9 m , longueur de 33 à 46m // situation en zone résidentielle , proximité immédiate de la A21	?	6204P02 2021P09528	AI/790	MONTIGNY EN GOHELLE	AU SUD DU CHAMP BACHELLET	01/07/2021	345	5 000,00 €	14,49 €
3	Non disponible		<b>Acteurs :</b> Particulier > particulier <b>Situation :</b> Libre  <b>Description :</b> terrain en nature de jardin enclavé // forme rectangulaire – env 14m X 49,50m // situation en zone résidentielle au nord de la commune, proche d'une voie ferrée	UC	6204P02 2022P12488	AB/791	LIBERCOURT	RUE JULES LEBLANC	13/09/2022	694	10 000,00 €	14,41 €

N°terme	vue aérienne : source GEO-FONCIER	Aperçu de / des parcelle(s) : source GOOGLE-MAPS	Acteurs (vendeur – acheteur) // Situation d'occupation // Description	Zonage	Ref. enregistrement	Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m²)	Prix total	Prix/m²
4			<b>Acteurs :</b> Territoires 62 > commune <b>Situation :</b> Libre (échange de parcelles sans soulte) <b>Description :</b> emprise herbeuse avec taillis et un chemin // forme asymétrique // situation aux abords d'une zone résidentielle et d'une zone d'activités	UC	6204P02 2022P16508	AE/374	OIGNIES	RUE PASTEUR	21/12/2022	912	10 000,00 €	10,96 €
5			<b>Acteurs :</b> Territoires 62 > commune <b>Situation :</b> Libre (échange de parcelles sans soulte) <b>Description :</b> emprise herbeuse avec taillis – présence d'une voie ferrée utilisée par le musée de la mine et du chemin de fer de Oignies // forme asymétrique // situation au sein d'un secteur en friches sur lequel des projets d'aménagement (ZAC) sont en cours	UC.a	6204P02 2022P16508	AI/129	LIBERCOURT	RTE D OIGNIES	21/12/2022	901	10 000,00 €	11,10 €
6	Non disponible		<b>Acteurs :</b> Particulier > commune <b>Situation :</b> Libre <b>Description :</b> Terrain en retrait , « non à bâtir » // forme rectangulaire biseauté // largeur 6 à 9m - longueur de 79 à 87m // situation en périphérie nord du centre-ville et à l'arrière de propriétés à usage d'habitation	UC	6204P02 2021P06912	BL/159	HENIN-BEAUMONT	RUE DE LA CONCORDE	20/05/2021	787	10 000,00 €	12,71 €

N°terme	vue aérienne : source GEO-FONCIER	Aperçu de / des parcelle(s) : source GOOGLE-MAPS	Acteurs (vendeur - acheteur) // Situation d'occupation // Description	Zonage	Ref. enregistrement	Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m <sup>2</sup> )	Prix total	Prix/m <sup>2</sup>
7	Non disponible		<b>Acteurs :</b> Particulier > SMT <b>Situation :</b> Libre  <b>Description :</b> Terrain en retrait // forme trapézoïdale // env 59m – 64m 37m - 45m // situation au nord est de la commune	UC	6204P03 2017P06665	AN/449	HENIN-BEAUMONT	AVENUE DES FUSILLES	12/12/2017	2331	30 000,00 €	12,87 €
										<b>Valorisation moyenne au m<sup>2</sup></b>	<b>12,36 €</b>	
										<b>Valorisation médiane au m<sup>2</sup></b>	<b>12,71 €</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

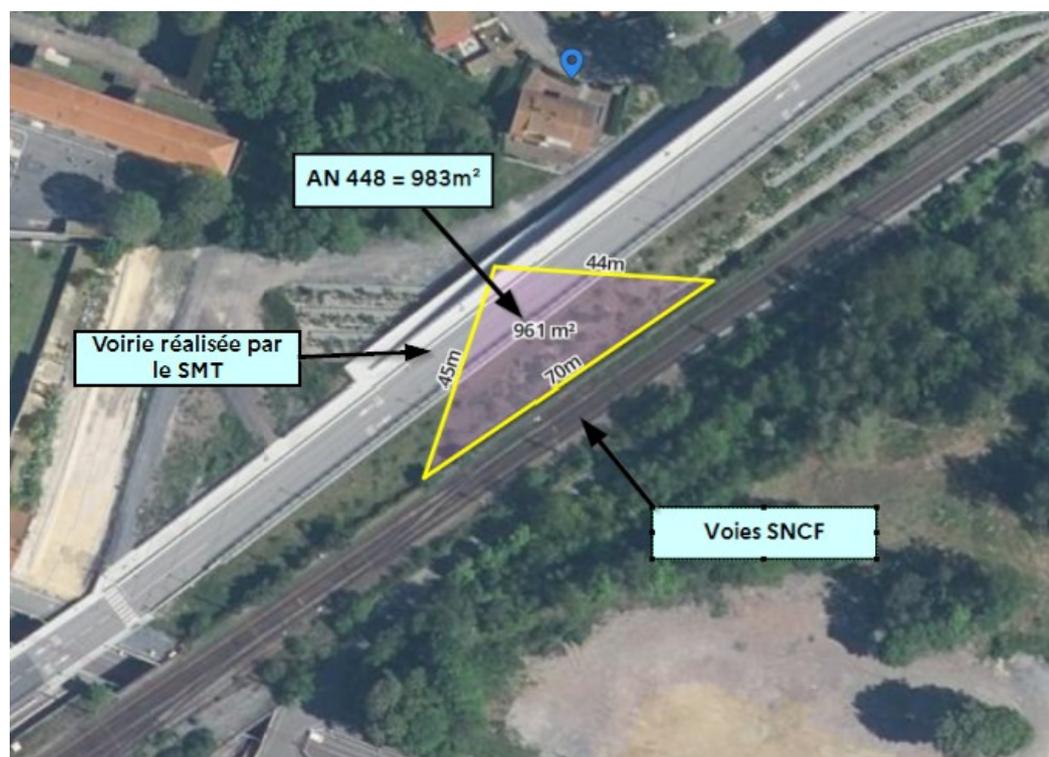
Suite à l'intégration des critères de recherche, 7 termes éligibles ont fait l'objet d'une restitution dans PATRIM .

Moyenne des termes : = 12,36€ HT /m<sup>2</sup>

Valeur médiane : = 12,71€ HT /m<sup>2</sup>

Fourchette de prix : 10€ HT (terme 1) à 14,49€ HT (terme 2)

**Pour rappel les caractéristiques de la parcelle AN 448 sont les suivantes**



> Terrain cadastré AN 448 pour une contenance de 983m<sup>2</sup>

> Périmètre de forme triangulaire en retrait des réseaux et de la voirie et situé aux abords des lignes SNCF

> Le terrain a fait l'objet d'un aménagement par le SMT qui a érigé une route « aérienne » dédiée aux transports publics. Cette dernière occupe une partie du terrain, le reste se compose de friches

> 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 (983m<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 » ...)

### Éléments de moins-value

> Terrain de forme asymétrique (triangulaire)

> Situation directement aux abords de lignes ferroviaires

> Situation en retrait de la voirie la plus proche (rue de la Somme)

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

L'étude de marché s'est focalisée sur la recherche de terrains dont la situation et la configuration sont similaires au site objet de cette saisine sur un périmètre proche de la commune de Hénin-Beaumont

Les valorisations pour ce type de bien s'avèrent globalement homogènes, la plus basse s'élevant à 10€ / m<sup>2</sup> (TC n°1) et la plus élevée à 14,49€/ m<sup>2</sup> (TC N°2)

À ce stade il est proposé **de privilégier le comparable n°7**. Ce dernier est voisin du terrain à évaluer et dispose de caractéristiques similaires : zonage identique (UC) et situation en retrait de la voirie. En outre ce terrain a été acquis auprès d'un particulier par le SMT dans un contexte identique (le bien ayant fait l'objet d'un aménagement pour réaliser la même voirie aérienne dédiée aux transports en commun).

Il apparaît opportun d'appliquer une valorisation à hauteur de **12,87€ HT / m<sup>2</sup>** pour fixer la base estimative de la parcelle AN 448

### Valeur vénale de la parcelle AN 448 (983m<sup>2</sup> sous réserve d'arpentage)

Total = 12,87€ x 983m<sup>2</sup> = 12 651,21€ HT arrondie à **12 500€ 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 : **12 500€**

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 **10 500€** (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

