



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale Des Finances Publiques
Direction départementale des Finances Publiques du Pas-de-Calais
Pôle d'évaluations domaniales
5 rue du Docteur Brassart
62034 Arras cedex
téléphone : 03 21 23 68 00
mél. : ddfip62.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Sébastien PIECHOWIAK
Courriel : sebastien.piechowiak@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 03 91 80 11 19
Réf DS: 17147863
Réf OSE 2024-62400-29928

Le 17/09/2024
Le Directeur Départemental des Finances publiques
du Pas-de-Calais

à

SOCIÉTÉ NATIONALE SNCF
2 PLACE AUX ÉTOILES
93 200 SAINT-DENIS

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 :	Parcelles non bâties
Adresse du bien :	Ancienne ligne ferroviaires 309000 et 285000 62940 HAILLICOURT
Valeur :	140 000 €, hors taxes et hors frais assortie d'une marge d'appréciation de 15 % <i>(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)</i>

Il est rappelé aux consultants que cet avis de valeur ne leur interdit pas de réaliser une cession à un prix plus élevé ou une acquisition(ou une prise à bail) à un prix plus bas.

Par ailleurs, les collectivités territoriales et leurs établissements peuvent, à condition de pouvoir le justifier, s'écarter de la valeur de ce présent avis pour céder à un prix inférieur ou acheter(ou prendre à bail) à un prix supérieur.

REÇU EN PREFECTURE

le 09/04/2025

Application agréée E-legalite.com

1 - SERVICE CONSULTANT

Service consultant : SNCF

affaire suivie par : Mme Sylvia LOISEAU

2 - DATE

de consultation : 31/03/2024

de délai négocié : 30/09/2024

de visite:

de dossier en état :

3 - OPÉRATION 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

La SNCF souhaite vendre de nombreuses emprises foncières sur différentes communes du bassin minier dans le cadre de la mise en place des lignes de bus à haut niveau de service. Il s'agit d'une régularisation puisque la ligne de bus est déjà en service.

L'acquéreur de ces différentes emprises foncières est le syndicat mixte Artois Mobilités (SMTAG)

Sur la commune de Haillicourt, ces parcelles sont au nombre de 9 (cf. point 4.3 pour les références cadastrales) disposant d'une contenance cumulée de 24 661 m².

¹ Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

Une délibération (2024/03/CS) en date du 22 02 2024 acte le fait que la SMATG doit avoir la maîtrise foncière des terrains. Le périmètre de ces derniers serait de l'ordre de 281 500m², la SNCF propriétaire ayant proposé un prix de vente global à hauteur de 515 000€ HT (1,83€ HT / m²)

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

Une partie des parcelles (cf.détails tableau au point 4.3) fait l'objet d'une DUP formalisée le 1er 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 1er 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.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Centre Haillicourt

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

Section	N°	Superficie m ²	Zonage	Propriétaire	Observations
AE	100	9415	A	SNCF IMMOBILIER	Bande étroite le long voirie
AH	191	5020	UC	SNCF IMMOBILIER	Terrain en longueur avec 2 accès voie publique de 25 et 15 m
AH	645	2527	UC	SNCF IMMOBILIER	Bande étroite le long voirie
AH	467	19	UC	SNCF IMMOBILIER	Bande étroite
AI	418	234	UC	SNCF IMMOBILIER	Triangle enclavé
AI	444	720	UD	SNCF IMMOBILIER	Bande enclavée
AI	523	6377	UC	SNCF IMMOBILIER	Terrain en longueur avec 2 accès voie publique 15 et 6m
AH	203	21	UC	SNCF IMMOBILIER	Bande enclavée
AI	421	328	UD	SNCF IMMOBILIER	Terrain 1/2 chaussé avec façade rue mais faible profondeur 10

4.3. Descriptif

Ancienne voie de chemin de fer aménagée en ligne de bus. Initialement les parcelles étaient en nature d'espaces verts, de friche arbustive....

Les lieux ont été ensuite aménagés par Transport Artois Gohelle (SMT) sous la forme d'un tracé de ligne de bus

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).

4.4. Surfaces du bâti

Néant

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

SNCF

5.2. Conditions d'occupation

Acquisition ou Cession libre d'occupation.

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles

Zone A du PLU de HAILLICOURT : zone exclusivement agricole

Zone UC du PLU de HAILLICOURT : zone urbaine de moyenne densité affectée essentiellement à l'habitat et aux activités qui en sont le complément naturel tels que les commerces, services et les équipements publics.

Zone UD du PLU de HAILLICOURT : zone urbaine de faible densité affectée essentiellement à l'habitat et aux activités qui en sont le complément naturel tels que les commerces, services et les équipements publics.

VRD : Oui

6.2.Date de référence et règles applicables

Dernier PLU connu: Dernière modification approuvée le 26/01/2023

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION

Application de la méthode par comparaison :

Dès lors qu'il s'agit de rechercher à quel prix pourrait se négocier un immeuble s'il était mis en vente, cette méthode est sans conteste la mieux appropriée, puisqu'elle s'appuie sur les données réelles du marché immobilier.

Elle consiste, en effet, à apprécier la valeur vénale du bien à l'aide de termes de comparaison constitués par les ventes portant sur des immeubles identiques ou tout au moins similaires.

C'est la méthode la plus couramment employée par l'administration et par les experts privés et les juridictions qui ont à connaître des problèmes touchant à la valeur des immeubles.

Sa mise en œuvre suppose une étude de marché destinée à recenser les ventes les plus significatives que l'on a coutume d'appeler « termes de comparaison » et qui doivent permettre de procéder à l'évaluation proprement dite du bien dont la valeur est recherchée.

8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR : MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

8.1.1. Sources et critères de recherche – Termes de référence

Terrains en zone Agricole ou Naturelle

Une recherche de terrains en zone agricole été réalisée sur un secteur de 3 km autour de la commune.

Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	observations	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²
6204P02 2024P05869	83//AT/44//	BARLIN	SAINT PIERRE	14/05/2024	vente SAFER zone agricole	2023	3 740	1,85 €
6204P02 2024P07189	400//AB/355// 400//AB/376//	HAILLICOURT	LE FOND D HESDIGNEUL	02/07/2024	zone A	678	1 017	1,5
6204P02 2023P06102	400//AH/790// 400//AI/616//	HAILLICOURT	LE VILLAGE NORD	16/05/2023	zone N achat par le SMTAG	163	190	1,17
6204P02 2024P06004	456//AH/91// 456//AH/202//	HOUCHIN	LE MONT BLANC	07/06/2024	vente SAFER zone agricole	2287	4 230	1,85
6204P02 2020P07875	83//AS/17// 83//AS/33// 83//AP/344// 83//AS/167// 83//AT/44//	BARLIN	LE CHEMIN D ARRAS	20/11/2020	zone A	19178	30 000	1,56
6204P02 2021P05297	540//ZH/24//	MAISNIL-LES-RUITZ	LE CHEMIN DE LENS	20/04/2021	zone A	18577	27 870	1,5
							Moyenne	1,57 €
							Médiane	1,53 €

Tous les termes de comparaison correspondent à des parcelles agricoles, libres d'occupation au vu des actes consultés. On relève une dominante qui oscille entre 1,50 et 1,56 €/m². Pour procéder à l'évaluation des parcelles de la SNCF classées en zone A et N, il est donc proposé de retenir la valeur dominante arrondie à 1,60 €/m²

Terrains en zone urbaine (UB, UC, UD)

Une recherche de terrains en zone urbaine a été réalisée sur un secteur de 5 km autour de la commune.

Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²	Régime fiscal
83//AK/562//	BARLIN	RUE DES BRACQUENOIS	30/06/2023	161	500	3,11 €	zone UD enclavé
83//AS/442//	BARLIN	LE BOIS REPTIN	06/09/2022	55	275	5,00 €	zone UC du PLU avec accès rue 3 m
270//AT/378//	DIVION	32 RUE MARCEL SEILLIER	11/10/2023	1190	3 500	2,94 €	zone UD enclavé
270//AJ/240// 270//AJ/239//	DIVION	LE VILLAGE	30/05/2023	1440	4 000	2,78 €	zone UC enclavé
400//AH/533// 400//AH/531// 400//AH/529//	HAILLICOURT	LE VILLAGE NORD	17/05/2022	1550	7 000	4,52 €	zone UC donnant sur la ligne bus haut niveau de service
457//AN/291//	HOUDAIN	LE CHEMIN DE TOURBIERES	21/12/2023	1215	4 500	3,70 €	zone UB du PLU jardin enclavé
457//AN/292//	HOUDAIN	LE CHEMIN DE TOURBIERES	21/12/2023	1015	4 500	4,43 €	zone UB du PLU jardin enclavé
540//AC/1233//	MAISNIL-LES-RUITZ	LE VILLAGE NORD	16/07/2024	210	1 000	4,76 €	zone UD enclavé
						Moyenne	3,91 €
						Médiane	4,07 €

Les terrains sont localisés sur des secteurs compatibles aux aménagements / constructions mixtes ce qui englobe aussi bien les habitations que les activités commerciales voire d'équipements publics.

Malgré un zonage permissif, le choix du service portera sur les valeurs basses puisque les parcelles ont une configuration qui est globalement « défavorable ». En effet celles-ci forment un linéaire SNCF désaffecté, globalement encombré (restes des traverses, emprises envahies de taillis et autres friches) et dont la forme d'assiette est généralement asymétrique et / ou étirée.

Au cas particulier, le service se propose de retenir la valeur médiane arrondie à 4 €/m².

Recherche de terrains à bâtir

Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²	observations
178//AI/937//	BRUAY LA BUISSIÈRE	RUE DE RANCHICOURT	27/07/2022	112	4 350	38,84 €	TAB 8 m de façade sur 11 puis couloir de 2m jusqu'à la fin
270//AS/360//	DIVION	27 B RUE ANDRE LEBACQ	13/06/2022	254	10 000	39,37 €	TAB presque carré 14 m de façade
270//AK/127//	DIVION	38 RUE JARZEMBOWSKI	08/02/2023	293	8 000	27,30 €	TAB 6m de façade sur 50 m de profondeur
400//AL/56//	HAILLICOURT	CHE DU BOIS A BAUDET'S NORD	31/12/2022	1024	50 000	48,83 €	TAB constructible sur 40 % le fond en zone agricole
270//AG/112//	DIVION	16 RUE DANIELLE CASANOVA	18/07/2022	500	25 000	50,00 €	TAB rectangulaire 11m de façade sur 48 m de profondeur. Zone UD
						Moyenne	40,87 €
						Médiane	39,37 €

L'étude de marché a été étendue à 5 km autour de HAILLICOURT. Les termes de comparaison sont au nombre de 5. L'ensemble des critères de sélection ayant abouti au tableau de termes a été obtenu grâce aux ressources documentaires : PATRIM et BNDP.

Les ventes s'étalent sur une période comprise entre le 13/06/2022 et le 08/02/2023

Compte tenu de la nature des parcelles AH n° 191, AI n° 523 et AI n°421, de leur encombrement, il sera retenu pour le TAB : 40 €/m².

Pour la parcelle AH 191 : 2 TAB de 600 m² seront détachés de chaque côté. Le surplus sera valorisé sur une base de 4 €/m²

Pour la parcelle AH 523: 1 TAB de 400 m² sera détaché sur un seul côté. Le surplus sera valorisé sur une base de 4 €/m²

Pour la parcelle AI 421: 1 TAB de 200 m² sera détaché sur un seul côté. Le surplus sera valorisé sur une base de 4 €/m²

8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues

cf les développements sous les études de marché

Estimation :

Au vu du dernier zonage communiqué par le consultant, l'estimation se décompose de la manière suivante :

Section	N°	Superficie m ²	Zonage	Observations	Evaluation
AE	100	9415	A	Bande étroite le long voirie	15 064 €
AH	191	5020	UC	Terrain en longueur avec 2 accès voie publique de 25 et 15m	63 280 €
AH	645	2527	UC	Bande étroite le long voirie	10 108 €
AH	467	19	UC	Bande étroite	76 €
AI	418	234	UC	Triangle enclavé	936 €
AI	444	720	UD	Bande enclavée	2 880 €
AI	523	6377	UC	Terrain en longueur avec 2 accès voie publique 15 et 6m	39 908 €
AH	203	21	UC	Bande enclavée	84 €
AI	421	328	UD	Terrain 1/2 chaussé avec façade rue mais faible profondeur 10	8 512 €
					140 848 €
arrondi					140 000 €

8.1.2. Autres source

Aucune

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 parcelles est arbitrée à **140 000 € HT**. Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 15 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 119 000 € HT.

Les collectivités locales et leurs établissements publics peuvent vendre à un prix plus élevé / acquérir à un prix plus bas. Ils ont toutefois la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision motivée pour vendre à un prix plus bas / acquérir à un prix plus élevé.

La valeur vénale est exprimée hors taxe, hors droits et hors frais d'agence éventuellement applicables sauf si ces derniers sont à la charge du vendeur.

11 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 18 mois.

12 - 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.

13 - 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 Départemental des Finances Publiques
et par délégation,



Sébastien PIECHOWIAK
Inspecteur des Finances Publiques