



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

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

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

à

SOCIÉTÉ NATIONALE SNCF

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Sébastien LOYEZ

Courriel : sebastien.loyez@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 03 21 21 74 65

Réf DS: 171 477 70

Réf OSE : 2024-62215-25311

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 : 13 parcelles (ancien linéaire SCNF) pour une contenance cumulée de 20 059m² // réf cadastrales : cf.tableau ci-dessous

Adresse du bien : Cf.ci-dessous // 62 220 CARVIN

Valeur : **63 000€**, assortie d'une marge d'appréciation de 15%

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

REÇU EN PREFECTURE

le 09/04/2025

Application agréée E-legalite.com

21_RP-062-256204165-20250404-2025_22_CS-

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 ¹ :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

3.3. Projet et prix envisagé

Projet de cession de 13 parcelles (cf.point 4.3 pour les références cadastrales) disposant d'une contenance cumulée de 20 059m² appartenant à la SNCF, au profit du Syndicat Mixte Artois Mobilités (SMATG).

Le projet est motivé par la volonté de la 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 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)

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

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 1^{er} 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^{er} 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

Ensemble de 13 parcelles formant 2 sous-ensemble (cf.détails ci-dessous) pour une contenance cumulée de 20 059m²

Le 1^{er} sous ensemble constitué de 4 parcelles est proche du centre-ville de Carvin

Le second se positionne davantage à l'ouest et en lisière urbaine de la commune

La commune est limitrophe du département du Nord pour une population proche des 18 000 habitants et fait partie de la communauté de communes Hénin Carvin qui regroupe 14 villes pour quasiment 127 000 habitants.

L'aire urbaine bénéficie de l'implantation de nombreux commerces et autres zones d'activités le tout mis en valeur par une desserte avantageuse ; plusieurs départementales quadrillent le secteur, la collectivité se situe à proximité d'axes importants tels la A21 et surtout de la A1 qui longe la commune sur son extrémité est ce qui permet de rallier la métropole lilloise en une trentaine de minutes.

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

Les parcelles AC 2 – AC 592 – AC 593 – AC 676 – BN 177 – BN 445 (sous DUP) étant positionnée sur un secteur plus central de la commune, les réseaux étaient déjà disponibles au moins partiellement.

Les parcelles BN 446 – BN 152 – BN 153 – ZH 74 – AM 231 – AM 234 – AM 237 (hors DUP) sont localisées en lisière urbaine ouest et essentiellement aux abords de zones agricoles et / ou naturelles, les réseaux ne sont donc pas disponibles pour la très grande majorité de ces terrains

4.3. Références cadastrales

Commune	Adresse	Références cadastrales	Surfaces des parcelles (en m ²)	Nature des terrains	Zonage des parcelles sous DUP (en jaune) : à la date de référence du 16 08 2015 > cf détails au point 6.1	Etat des parcelles sous DUP (en jaune) à la date de référence 16 08 2015 : 1/ terrains nus (ou existence d'aménagements propres à la SNCF etc) 2/ présence des réseaux au droit de chaque parcelle ...	Zonage actuel des parcelles hors DUP (en bleu) > > cf détails au point 6.1	Etat des parcelles hors DUP (en bleu) : situation actuelle / aménagement éventuels par la SNCF
CARVIN	Rue Edouard Plachez	AC 2	2040	Terrains essentiellement en nature de voirie ces aménagements étant l'oeuvre du Syndicat Mixte Artois Mobilités (cf. objet de cette saisine) : les espaces étaient essentiellement en nature de friches et / ou d'espaces verts avant ces réalisations. La parcelle AC 593 est encore essentiellement en nature d'espaces verts	N	terrain nu - linéaire ferroviaire		
	Rue du Marais	AC 592	1530		N	terrain nu - linéaire ferroviaire		
	Rue du Marais	AC 593	3426		N	terrain nu - linéaire ferroviaire		
	59 B rue Edouard Plachez	AC 676	43		N	terrain nu - linéaire ferroviaire		
	« La Justice »	BN 177	1690		UI	terrain nu - linéaire ferroviaire		
	« La Justice »	BN 445	2480		UI	terrain nu - linéaire ferroviaire		
		Sous total (I) parcelles sous DUP	11209					
CARVIN	« La Justice »	BN 446	2270	Terrains en friches, avec taillis. Forme étirée et étroite. Certaines parcelles font l'objet d'une occupation tacite partielle par des entreprises notamment un accès en enrobé avec portail présents sur une partie de la BN 446			UZ	terrain nu - linéaire ferroviaire
	« La Justice »	BN 152	830				A	terrain nu - linéaire ferroviaire
	« La Justice »	BN 153	3150				A	terrain nu - linéaire ferroviaire
	« Le Mont Solau »	ZH 74	840				NS	terrain nu - linéaire ferroviaire
	« Cité Notre Dame »	AM 231	535				NS	terrain nu - linéaire ferroviaire
	« Cité Notre Dame »	AM 234	1005				NS	terrain nu - linéaire ferroviaire
	« Cité Notre Dame »	AM 237	220				UB	terrain nu - linéaire ferroviaire
		Sous total (II) parcelles hors DUP	8850					
		Sous total (I) + (II)	20059					

4.4. Descriptif

Vue sur la parcelle 593 (sous DUP) antérieure à la date de référence (16 08 2015) : espace de nature herbeuse et sur lequel il est possible de distinguer une ancienne ligne ferroviaire



Vues sur les parcelles AC 2 – AC 592 - AC 676 (sous DUP) antérieures à la date de référence (16 08 2015) : espaces composé de parking et autre chemin / espaces verts aménagés à priori par la commune



Vues sur les parcelles AC 2 – AC 592 - AC 676 (sous DUP) antérieures à la date de référence (16 08 2015) : espaces composé de parking et autre chemin / espaces verts aménagés à priori par la commune



REÇU EN PREFECTURE

le 09/04/2025

Application agréée E-legalite.com

21_RP-062-256204165-20250404-2025_22_CS-

Vue sur les parcelles **BN 177 – BN 445** (sous **DUP**)
antérieure à la date de référence (16 08 2015) :
espace en nature de friche – ancien linéaire SNCF



Vue sur la parcelle **BN 446** (hors **DUP**) : espace qui
semble faire l'objet d'une occupation tacite par une
entreprise qui a aménagé un accès avec portail



Vues sur les parcelles **BN 152 – BN 153 – ZH 74 – AM 231 – AM 234 – AM 237** (hors **DUP**) : les espaces sont
essentiellement en nature de friches en lisière urbaine et aux abords des zones agricoles et / ou naturelles



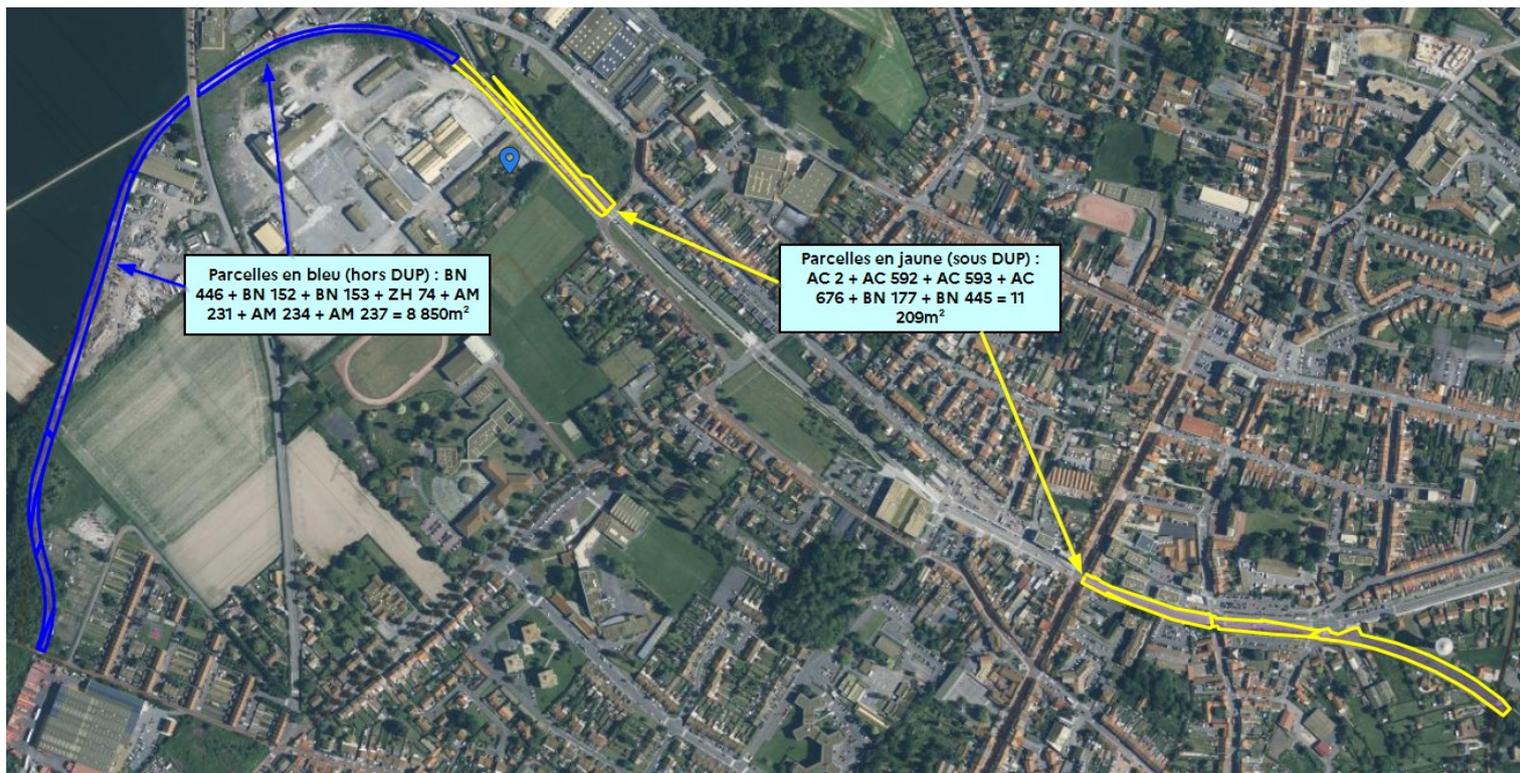
REÇU EN PREFECTURE

le 09/04/2025

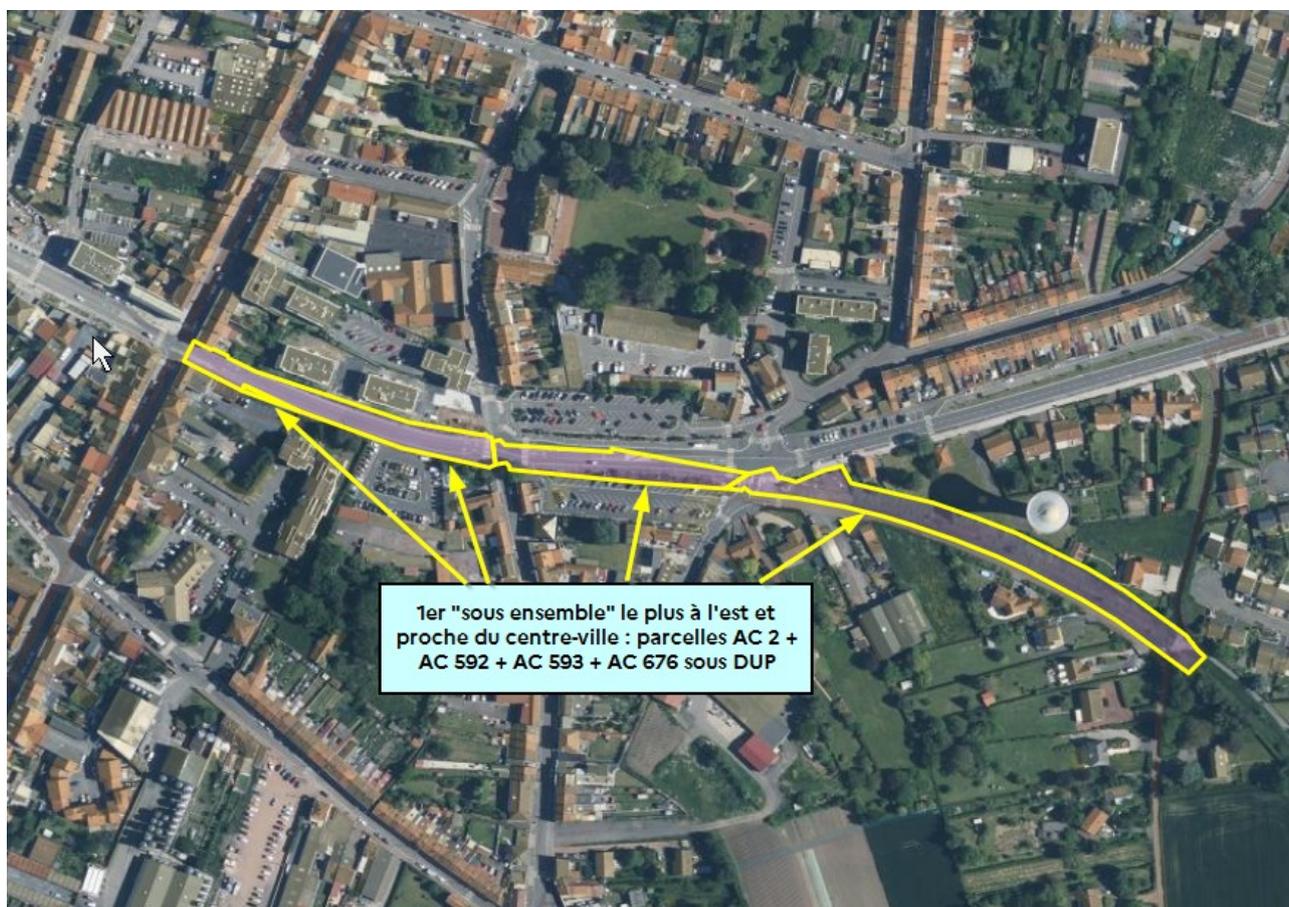
Application agréée E-legalite.com

21_RP-062-256204165-20250404-2025_22_CS-

Vue aérienne des 13 parcelles (en jaune parcelles sous DUP – en bleu hors DUP) : source GEOFONCIER



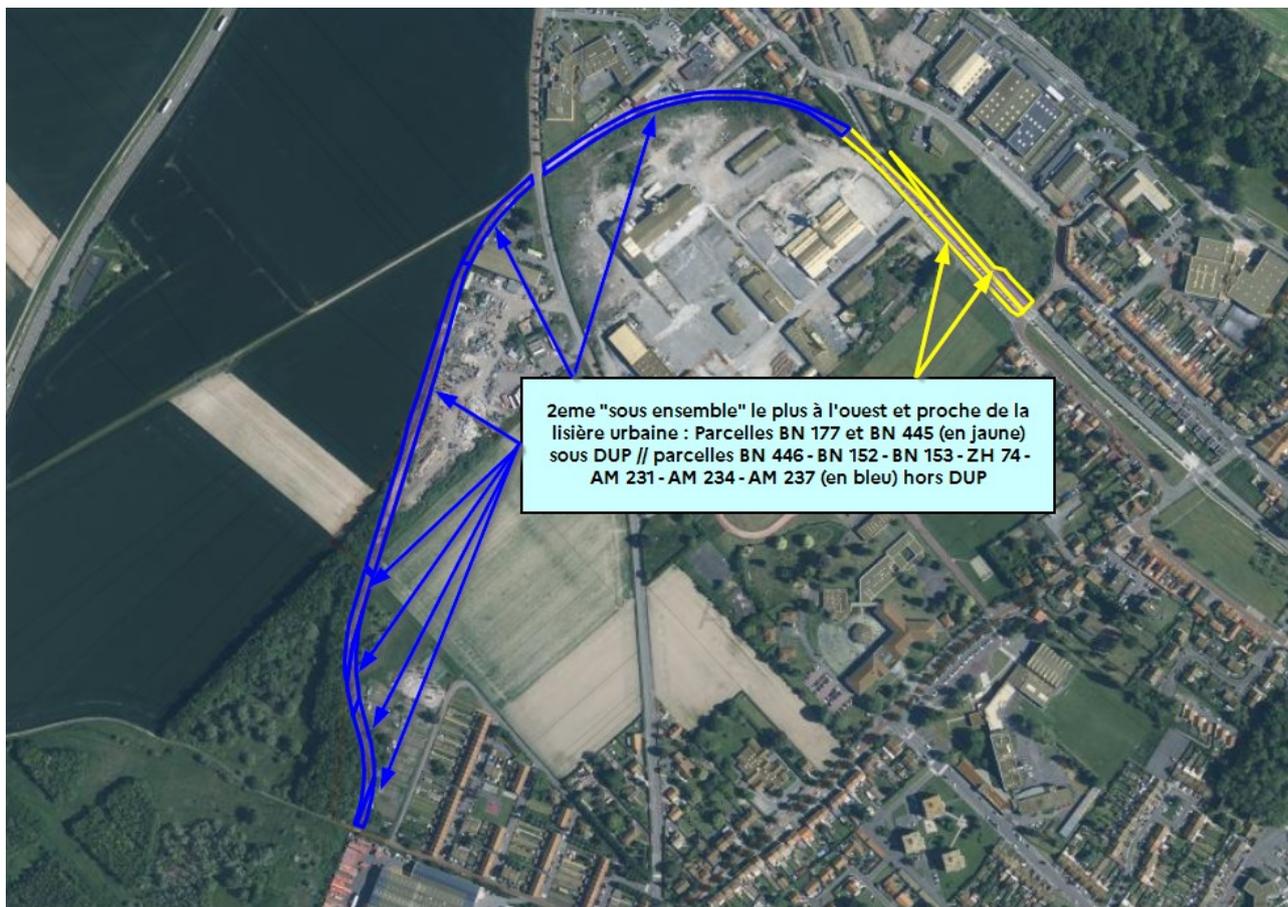
Vues rapprochées sur les 2 sous-ensembles



REÇU EN PREFECTURE

le 09/04/2025

Application agréée E-legalite.com



5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble : SNCF

5.2. Conditions d'occupation : Terrains considérés comme libres d'occupation

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles :

Zone N : parcelles sous DUP : AC 2 – AC 592 – AC 593 – AC 676 pour une contenance cumulée de 7 039m²

Il s'agit des zones naturelles à vocation de coupure verte et d'espaces verts publics destinées à aérer les zones urbaines. Ces zones naturelles sont à protéger en raison de leur qualité d'espace naturel ; elles accueillent des équipements sportifs, de loisirs et de détente.

La zone contient des terrains susceptibles d'être soumis à la répercussion d'affaissements miniers pouvant entraîner des dommages aux constructions qui seraient édifiées sans que soient prises des mesures préventives

Zone UI : parcelles sous DUP : BN 177 – BN 445 pour une contenance cumulée de 4 170m²

La zone UI correspond à une zone urbaine principalement destinée aux activités peu nuisantes et de commerces.

Zone UZ : parcelle hors DUP : BN 446 pour une contenance de 2 270m²

La zone UZ est une zone urbaine de moyenne densité de construction et se caractérise par la mixité de son tissu. Affectée principalement aux activités légères et commerciales, elle accueille aussi des équipements publics et de services, ainsi que de l'habitat.

Elle comprend un sous-secteur UZa, qui correspond à l'extension de la zone UZ

Ces zones, situées en entrée de ville à proximité du nœud routier de la RD 165 et de la RD 919, signalent les entrées de ville ouest du centre-ville et doivent non seulement offrir aux entreprises des équipements appropriés mais aussi assurer sa fonction de vitrine de la ville.

Zone A : parcelles hors DUP : BN 152 – BN 153 pour une contenance cumulée de 3 980m²

Elles correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone est comprise dans le projet de création d'une zone de protection destinée à maîtriser l'urbanisation autour des champs captants du sud de l'arrondissement de Lille, créé par l'arrêté préfectoral du 12 mai 2006. Les usagers prendront connaissance du périmètre de ce projet de PIG repris dans le plan des Informations et Obligations diverses ainsi que des dispositions particulières de l'arrêté inter-préfectoral.

Zone NS : parcelles hors DUP : ZH 74 – AM 231 – AM 234 pour une contenance cumulée de 2 380m²

Il s'agit des zones naturelles peu équipées mais comprenant quelques constructions. Afin de lutter contre le mitage des espaces naturels, l'implantation de nouvelles constructions ou installations y est interdite, à l'exception des extensions limitées.

Zone UB : parcelle hors DP AM 237 pour une contenance de 220m²

Il s'agit d'une zone urbaine de moyenne densité. Elle a vocation à recevoir l'habitat (individuel et collectif) et des fonctions d'accompagnement (équipements, services, commerces) afin de constituer un prolongement du centre-ville.

Elle comprend un sous-secteur spécifique (UBp) qui correspond aux anciennes cités minières du Buqueux-Ecussons, de la Cité Saint Jean et de la Cité Saint Paul. Elles sont considérées comme un véritable élément du patrimoine carvinois qu'il est nécessaire de préserver et de valoriser. Elles participent à l'histoire de la ville et leur qualité architecturale nécessite un règlement spécifique.

6.2. Date de référence et règles applicables

Dernier PLU connu : Dernière modification approuvée en mars 2017

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

Méthode par comparaison directe

Afin de prendre en compte les différents zonages impactant ces parcelles il est proposé d'engager les études de marché suivantes :

I/ zone UI : parcelles BN 177 – BN 445 (4 170m²) : Recherche de termes de configuration défavorable relatifs à des terrains situés au sein d'une zone économique de type UE

II/ Zone N – NS – A : parcelles AC 2 – AC 592 – AC 593 – AC 676 – BN 152 – BN 153 – ZH 74 – AM 231 – AM 234 (13 399m²) : Ces parcelles sont situées au sein de zones soumises à de fortes restrictions de construction et sont réservées à des aménagements spécifiques. Ces terrains seront considérés comme non « constructibles ». La recherche des termes de comparaison se focalisera sur des biens situés en zone A / N et affichant des caractéristiques similaires

III/ Zone UZ – UB : parcelles BN 446 – AM 237 (2 490m²) : Ces 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 (notamment pour la zone UZ.)

Outre le zonage qui servira de « fil conducteur » pour la recherche des comparables, le critère commun de ces études de marché se focalisera en priorité sur des biens dont la configuration est globalement « défavorable ». En effet les parcelles objets de cette saisine étaient dédiées à 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

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Étude de marché

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

I/ zone UI : parcelles BN 177 – BN 445 (4 170m²) : Recherche de termes de configuration « défavorable » relatifs à des terrains situés au sein d'une zone économique de type UE

REÇU EN PREFECTURE

le 09/04/2025

Application agréée E-legalite.com

21_RP-062-256204165-20250404-2025_22_CS-

N°terme	Vue du site (source GOOGLE-MAPS)	Vue aérienne de parcelle (source GEOFONCIER)	Acteurs (Vendeur > acheteur) // situation d'occupation // Description	Zonage	Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²
1	Non disponible		Acteurs : commune > SCJ « MD » Situation : Libre Description : TàB situé au sein d'une zone d'activité // forme quasiment rectangulaire étirée: env 18m x 165m // situation au sud de la commune et limitrophe de Noeux les mines	Zone UEB : zone d'activités économiques	6204P02 2021P04734	AH/442	LABOURSE	LE CHEMIN DE NOEUX	31/03/2021	2908	36 000,00 €	12,38 €
2			Acteurs : ? (acte de vente non disponible) Situation : Libre Description : TàB situé au sein d'une zone d'activité // forme asymétrique : accès rue au nord +25m , prof maxi env 186m // situation aux abords d'un rond point et de l'un des axes principaux de la ZA	Zone UEB : zone d'activités économiques	6204P02 2021P09390	AH/545-547	LABOURSE	LE CHEMIN DE NOEUX	13/07/2021	7714	84 854,00 €	11,00 €
3			Acteurs : société « Stora enso » > syndicat mixte d'assainissement Situation : Libre Description : terrain à usage industriel , ensemble de 5 parcelles non contiguës // terrains encombrés par des taillis et une forte densité d'arbres , non viabilisés ni équipés // situation aux abords de la zone industrielle (stora enso) au sud de la commune , proche lisière urbaine	UE.a	6204P01 2021P02854	ZE/317-238-219-309-54	BREBIERES	LE CHEM DE CORBEHEM	16/03/2021	32649	160 930,00 €	4,93 €

N°terme	Vue du site (source GOOGLE-MAPS)	Vue aérienne de parcelle (source GEOFONCIER)	Acteurs (Vendeur > acheteur) // situation d'occupation // Description	Zonage	Ref. enregistrement	Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m²)	Prix total	Prix/m²
4			Acteurs : Com-com Osartis Marquion > société « GPE III Brebières » Situation : Libre Description : Ensemble de 6 parcelles dispersées en 2 sous-ensemble // forme asymétrique , étirée dont l'intérêt consiste à être associé avec terrains voisins pour consolider l'emprise foncière // situation au sein de la ZAC des Béliers	1AU.B : Zone naturelle non équipée, réservée à une urbanisation à court terme, dont la vocation future est d'accueillir des activités industrielles, artisanales, de commerces, de bureaux ou de services	6204P01 2021P06144	ZC/188-187- 182-181-184- 183	BREBIERES	LES VINGT CINQ	22/06/2021	19494	120 215,60 €	6,17 €
5			Acteurs : Commune Brebières > société Corbehem Promotion Situation : Libre Description : Ensemble de 3 terrains contigus en friches avec reste de voirie desservant une ancienne piscine // Forme irrégulière , allongée - // Situation au sein de la ZAC des Béliers , cession sur la base d'une estimation domaniale du 13 11 2019	UE	6204P01 2021P03680	M/230-232 + AH/452	CORBEHEM (M/230-232) + BREBIERES (AH/452)	LA BRIQUETERIE - LA CITE DU JAMBON	01/04/2021	3316	34 000,00 €	10,25 €
											Valorisation moyenne au m²	8,95 €
											Valorisation médiane au m²	10,25 €

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, 5 termes éligibles ont fait l'objet d'une restitution dans PATRIM .

Moyenne des termes : = 8,95€ HT /m²

Valeur médiane : = 10,25€ HT /m²

Fourchette de prix : 4,93€ HT (terme 3) à 12,38€ HT (terme 1)

Pour rappel les caractéristiques des parcelles BN 177 – BN 445 sont les suivantes



>Terrains cadastrés BN 177 – BN 445 pour une contenance cumulée de 4 170m²

>Forme asymétrique, très étirée (cf.ancienne affectation de ces terrains en tant que linéaire ferroviaire)

>Ensemble proche de la lisière urbaine au nord-ouest de Carvin, au sein d'un secteur dédié essentiellement aux activités commerciales et économiques (présence de nombreux entrepôts à proximité)

>Les parcelles ont fait l'objet d'un aménagement par le SMT qui a réalisé une voirie dédiée aux transports en commun

Éléments de plus-value

>Contenance relativement conséquente (4 170m²)

>Situation au sein d'une commune qui bénéficie d'une desserte avantageuse (nombreuses départementales disponibles, A1 présente à l'est ...) , proximité des zones d'activités et autres zones commerciales ...

Éléments de moins-value

>Forme d'assiette plutôt asymétrique et étirée

>Parcelles « désaffectées », encombrées par la végétation (avant aménagements par le SMT)

REÇU EN PREFECTURE

le 09/04/2025

Application agréée E-legalite.com

21_RP-062-256204165-20250404-2025_22_CS-

Analyse des termes de comparaison (TC) et valorisation proposée

Le zonage à la date de référence du 16 08 2015 correspondait à un secteur réservé aux activités économiques et notamment aux commerces et activités peu nuisantes. La recherche des TC s'est donc focalisée sur de terrains positionnés des zones similaires tout en privilégiant des terrains dont la configuration est « défavorable » : forme d'assiette asymétrique, encombrement important occasionné par la végétation etc.

Il est proposé de retenir en particulier le **TC n°3 (4,93€ / m²)** qui semble réunir le maximum de critères qui s'avère être le TC dont la valorisation est la plus basse de cette étude de marché. Il s'agit d'un périmètre particulièrement encombré par la végétation et autres remblais, la forme d'assiette étant néanmoins plus homogène et compacte.

Il est proposé de privilégier ce comparable et d'appliquer une valorisation à hauteur de **4€ HT / m²** pour fixer la base estimative des parcelles BN 177 – BN 445

II/ Zone N – NS – A : parcelles AC 2 – AC 592 – AC 593 – AC 676 – BN 152 – BN 153 – ZH 74 – AM 231 – AM 234 (13 399m²) : Ces parcelles sont situées au sein de zones soumises à de fortes restrictions de construction et sont réservées à des aménagements spécifiques. Ces terrains seront considérés comme non « constructibles ». La recherche des termes de comparaison se focalisera sur des biens situés en zone A / N et affichant des caractéristiques similaires

REÇU EN PREFECTURE

le 09/04/2025

Application agréée E-legalite.com

21_RP-062-256204165-20250404-2025_22_CS-

N°terme	Vue du site (source GOOGLE-MAPS)	Vue aérienne de parcelle (source GEOFONCIER)	Acteurs (Vendeur > acheteur) // situation d'occupation // Description	Zonage	Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m²)	Prix total	Prix/m²
1			Acteurs : Particulier > commune Situation : Libre Description : Terre agricole // forme asymétrique // Situation au nord est de la commune en lisière urbaine et aux abords d'une voirie	2AUa : terrain vendu à usage effectif agricole	6204P02 2023P03651	ZK/45	CARVIN	LES ECUSSONS NORD	10/03/2023	1622	1 000,00 €	0,62 €
2			Acteurs : Particulier > particulier Situation : l'acheteur est le locataire en place Description : Terres agricoles // la plupart sont de forme rectangulaire étirée // parcelles dispersées au sud de la commune en lisière urbaine, terres directement desservies par la voirie	ZL 477-479 en zone NS // ZO 133-77-76 en zone A	6204P02 2021P15317	ZL/477-479- + ZO/133-77-76	CARVIN	LES FOSSES COURANTS	23/11/2021	17088	6 835,00 €	0,40 €
3			Acteurs : Particulier > particulier Situation : l'acheteur est le locataire en place Description : 3 terres agricoles dispersées // la plupart sont en forme de quadrilatère étiré et / ou biseauté // parcelles dispersées au sud-ouest de la commune et proches lisière urbaine	ZO 90 en zone N // ZO 20 - ZR 45 en zone A	6204P02 2023P00642	ZO/20-90 + ZR/45	CARVIN	LA GROSSE TETE	29/12/2022	75476	52 833,00 €	0,70 €

REÇU EN PREFECTURE

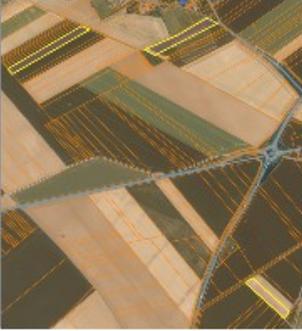
Le 09/04/2025

Application agréée E-legalite.com

21_RP-062-256204165-20250404-2025_22_CS-

N°terme	Vue du site (source GOOGLE-MAPS)	Vue aérienne de parcelle (source GEOFONCIER)	Acteurs (Vendeur > acheteur) // situation d'occupation // Description	Zonage	Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m²)	Prix total	Prix/m²
4			Acteurs : Particulier > particulier Situation : l'acheteur est le locataire en place Description : Terre agricole // forme quadrilatère étiré // situation au sud ouest de la commune assez proche lisière urbaine	NS	6204P02 2022P03312	ZP/67	CARVIN	LE HAUT D ESTEVELLES	11/03/2022	7086	4 252,00 €	0,60 €
5			Acteurs : Particulier > particulier Situation : l'acheteur est le locataire en place Description : 3 Terres agricoles d'un seul tenant // forme quadrilatère aux contours irréguliers // situation en lisière urbaine nord de la commune, ensemble desservi par la voirie	A	6204P02 2023P03642	ZI/60-63 + ZA/344	CARVIN	HAUT DE CARVIN	02/03/2023	26159	19 358,00 €	0,74 €
6			Acteurs : Particulier > particulier Situation : l'acheteur est le locataire en place Description : 3 Terres agricoles non contiguës // forme rectangulaire étirée // terrains dispersés au sud de la commune et proches lisière urbain	AH 305 – ZM 92 en N // ZL 65 en NS	6204P02 2022P00574	ZL/65 + ZM/92 + AH/305	CARVIN	LE MARAIS DE CARVIN	30/12/2021	3111	1 244,00 €	0,40 €

N°terme	Vue du site (source GOOGLE-MAPS)	Vue aérienne de parcelle (source GEOFONCIER)	Acteurs (Vendeur > acheteur) // situation d'occupation // Description	Zonage	Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m²)	Prix total	Prix/m²
7			Acteurs : Particulier > particulier Situation : l'acheteur est le locataire en place Description : 2 Terres agricoles d'un seul tenant // forme quadrilatère très étirée // terrains proche lisière urbaine nord de la commune	A	6204P02 2022P03015	ZI/18-19	CARVIN	LE POMMIER	17/02/2022	18020	7 208,00 €	0,40 €
8			Acteurs : SCI « Le Quarte » > particulier Situation : Libre Description : Terre agricole // forme trapézoïdale // terre relativement proche lisière urbain	A	6204P02 2022P16059	ZE/63	CARVIN	LE RIETZ CHON	08/12/2022	3759	4 000,00 €	1,06 €
9			Acteurs : Particulier > particulier Situation : Libre Description : Terre agricole // forme triangulaire // desserte par un chemin sur extrémité nord, proche d'une voirie au nord-est // Situation en lisière urbaine ouest de la commune	A	6204P02 2023P12658	ZH/59	CARVIN	LA JUSTICE	31/10/2023	9610	25 000,00 €	2,60 €

N°terme	Vue du site (source GOOGLE-MAPS)	Vue aérienne de parcelle (source GEOFONCIER)	Acteurs (Vendeur > acheteur) // situation d'occupation // Description	Zonage	Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m²)	Prix total	Prix/m²	
10			Acteurs : Particulier > particulier Situation : l'acheteur est le locataire en place Description : Terre agricole // forme trapézoïdale // desserte par une route sur extrémité est // Situation en lisière urbaine ouest de la commune	A	6204P03 2017P02840	AM/132	CARVIN	LA JUSTICE	22/05/2017	3404	1 702,00 €	0,50 €	
11			Acteurs : Particulier > particulier Situation : l'acheteur est le locataire en place Description : 3 Terres agricoles non contiguës // forme trapézoïdale étirée // desserte par une route – chemin selon les parcelles // situation proche lisière urbaine ouest de la commune	A	6204P03 2018P06459	ZE/80-113 + ZH/56	CARVIN	LE RIETZ CHON // LA JUSTICE	29/11/2018	30667	16 866,85 €	0,55 €	
												Valorisation moyenne au m²	0,78 €
												Valorisation médiane au m²	0,60 €

REÇU EN PREFECTURE

Le 09/04/2025

Application agréée E-legalite.com

21_RP-062-256204165-20250404-2025_22_CS-

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, 11 termes éligibles ont fait l'objet d'une restitution dans PATRIM .

Moyenne des termes : = 0,78€ HT /m²

Valeur médiane : = 0,60€ HT /m²

Fourchette de prix : 0,40€ HT (termes 2-6-7) à 2,60€ HT (terme 9)

Pour rappel les caractéristiques des parcelles AC 2 – AC 592 – AC 593 – AC 676 – BN 152 – BN 153 – ZH 74 – AM 231 – AM 234 sont les suivantes



>Terrains cadastrés AC 2 – AC 592 – AC 593 – AC 676 – BN 152 – BN 153 – ZH 74 – AM 231 – AM 234 pour une contenance cumulée de 13 399m²

>Forme asymétrique, très étirée (cf.ancienne affectation de ces terrains en tant que linéaire ferroviaire)

>Terrains formant 2 sous-ensembles : Le premier est en périphérie du centre-ville et le second en lisière urbaine ouest

>Les parcelles ont fait l'objet pour la plupart d'un aménagement par le SMT qui a réalisé une voirie dédiée aux transports en commun

>Parcelles situées selon les cas en zone A – N - NS

Éléments de plus-value

>Contenance cumulée relativement conséquente (13 399m²)

>Situation au sein d'une commune qui bénéficie d'une desserte avantageuse (nombreuses départementales disponibles, A1 présente à l'est ...) , proximité des zones d'activités et autres zones commerciales ...

Éléments de moins-value

>Forme d'assiette asymétrique et étirée

>Parcelles « désaffectées », encombrées par la végétation (avant aménagements par le SMT)

REÇU EN PREFECTURE

le 09/04/2025

Application agréée E-legalite.com

21_RP-062-256204165-20250404-2025_22_CS-

Analyse des termes de comparaison (TC) et valorisation proposée

Les parcelles sont considérées comme libres d'occupation dans le contexte de cette saisine (cf.description ci-dessus.)

Il est proposé de privilégier les TC n°8 (1,06€ / m²) et n°9 (2,60€ / m²) qui ont été vendus libres d'occupation. Il convient de préciser que le TC n°9 est limitrophe de certaines parcelles à évaluer (BN 152 – BN 153).

Toutefois la valorisation de ce comparable (qui s'avère comme étant la plus élevée de cette étude de marché) peut être considérée comme supérieure à celle applicable aux terrains objets de cette saisine. En effet ce TC dispose d'une forme d'assiette moins irrégulière et une contenance conséquente de 9 610m² ce qui autorise ainsi une activité à usage agricole alors que les parcelles à évaluer se caractérisent par une forme d'assiette particulièrement étirée (couloir) conformément à leur ancien usage de linéaire ferroviaire. Enfin les terrains appartenant à la SNCF sont considérés comme désaffectés en étant pour la plupart encombrés par la végétation avant que le SMT ne les occupe pour réaliser son programme de BHNS.

Le TC n°8 (1,06€ / m²) est un terrain plus éloigné de la lisière urbaine et qui est fortement encombré par du taillis. En outre le bien est uniquement accessible par le biais d'un chemin rural simple. Cela incite à positionner ce bien sur une valorisation inférieure à celle applicable aux terrains à évaluer, ces derniers étant mieux intégrés au sein du tissu urbain.

Il apparaît opportun d'appliquer une valorisation intermédiaire entre les TC n°8 et n°9 soit **1,60€ HT / m²** pour fixer la base estimative des parcelles AC 2 – AC 592 – AC 593 – AC 676 – BN 152 – BN 153 – ZH 74 – AM 231 – AM 234 (13 399m²)

III/ Zone UZ – UB : parcelles BN 446 – AM 237 (2 490m²) : Ces terrains sont localisés sur des secteurs compatibles aux aménagements / constructions mixtes ce qui englobe autant les habitations que les activités commerciales voire d'équipements publics notamment pour la zone UZ.

REÇU EN PREFECTURE

le 09/04/2025

Application agréée E-legalite.com

21_RP-062-256204165-20250404-2025_22_CS-

N°terme	Vue du site (source GOOGLE-MAPS)	Vue aérienne de parcelle (source GEOFONCIER)	Acteurs (Vendeur > acheteur) // situation d'occupation // Description	Zonage	Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m²)	Prix total	Prix/m²
1	Non disponible		Acteurs : Particulier > commune Situation : Libre Description : Parcelle de terrain // forme rectangulaire très étirée – env 6,75m X 124m // l'emprise longe un chemin // situation en zone urbaine mixte au nord de la commune	UA1	6204P02 2021P03992	AP/368	CARVIN	LA LAMPE SUD	30/03/2021	813	11 000,00 €	13,53 €
2	Non disponible		Acteurs : Particulier > commune Situation : Libre Description : Parcelle de terrain // forme rectangulaire très étirée – env 6,50m X 133m // situation en zone urbaine mixte au nord de la commune	UA1	6204P02 2022P12101	AP/363	CARVIN	LA LAMPE SUD	06/09/2022	849	12 735,00 €	15,00 €
3			Acteurs : Territoires 62 > commune Situation : Libre (échange de parcelles sans soulte) Description : 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	<u>LIBERCOURT</u>	<u>RTE D OIGNIES</u>	21/12/2022	901	10 000,00 €	11,10 €

REÇU EN PREFECTURE

Le 09/04/2025

Application agréée E-legalite.com

N°terme	Vue du site (source GOOGLE-MAPS)	Vue aérienne de parcelle (source GEOFONCIER)	Acteurs (Vendeur > acheteur) // situation d'occupation // Description	Zonage	Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²
4			Acteurs : Territoires 62 > commune Situation : Libre (échange de parcelles sans soulte) Description : emprise herbeuse avec taillis et un chemin // forme asymétrique // situation aux abords d'une zone résidentielle et d'une zone d'activités	?	6204P02 2022P16508	AE/374	OIGNIES	RUE PASTEUR	21/12/2022	912	10 000,00 €	10,96 €
5	Non disponible		Acteurs : Particulier > société « Les jardins de Proteram » Situation : Libre Description : Terrain boisé en retrait // forme trapézoïdale étirée // env 8m de large , longueur de 83 à 90m // situation en lisière urbaine proche grand axe (D 40)	1AU	6204P01 2022P10992	AH/40	DROCOURT	LA COUTURE OUEST	15/11/2022	743	8 916,00 €	12,00 €
6	Non disponible		Acteurs : Particulier > commune Situation : Libre Description : Parcelle de terrain // forme quadrilatère, biseauté très étiré – env 8m (accès voirie) X 130m // situation en zone urbaine mixte au nord de la commune	UA1	6204P02 2022P01353	AP/366	CARVIN	LA LAMPE SUD	24/01/2022	1256	15 072,00 €	12,00 €
										Valorisation moyenne au m²	12,43 €	
										Valorisation médiane au m²	12,00 €	

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, 6 termes éligibles ont fait l'objet d'une restitution dans PATRIM .

Moyenne des termes : = 12,43€ HT /m²

Valeur médiane : = 12€ HT /m²

Fourchette de prix : 10,96€ HT (terme 4) à 15€ HT (terme 2)

Pour rappel les caractéristiques des parcelles BN 446 – AM 237 sont les suivantes



- >Terrains cadastrés BN 446 – AM 237 pour une contenance cumulée de 2 490m²
- >Forme asymétrique, très étirée (cf.ancienne affectation de ces terrains en tant que linéaire ferroviaire)
- >Ensemble proche de la lisière urbaine au nord-ouest de Carvin
- >Les parcelles sont restées en « l'état » (absence d'aménagements par le SMT) néanmoins il semblerait que la BN 446 fasse l'objet d'une occupation « tacite » par une entreprise (cf.description)

Éléments de plus-value

>Situation au sein d'une commune qui bénéficie d'une desserte avantageuse (nombreuses départementales disponibles, A1 présente à l'est ...) , proximité des zones d'activités et autres zones commerciales ...

Éléments de moins-value

- >Forme d'assiette asymétrique et très étirée
- >Parcelles « désaffectées », encombrées par la végétation

REÇU EN PREFECTURE

le 09/04/2025

Application agréée E-legalite.com

21_RP-062-256204165-20250404-2025_22_CS-

Analyse des termes de comparaison (TC) et valorisation proposée

La recherche des TC s'est focalisée sur des terrains en zone « U » qui se caractérisent par une configuration défavorable : forme asymétrique, étirée, encombrement conséquent occasionné par la présence de végétation etc ..

Il est proposé de retenir en particulier le **TC n°4 (10,96€ / m²)** qui affiche la valorisation la moins élevée de cette restitution en raison d'une forme d'assiette particulièrement irrégulière et étirée sachant que l'aire est occupée par du taillis dense et comporte un chemin.

Il est proposé d'appliquer une valorisation à hauteur de **10,00€ HT / m²** pour fixer la base estimative des parcelles BN 446– AM 237

Commune	Références cadastrales	Surfaces des parcelles en m ²	Zonage des parcelles sous DUP à la date de référence du 16 08 2015 : cf détails au point 6.1	Zonage des parcelles hors DUP conformément au dernier PLU opposable	Valorisation au m ²	Valeur vénale des parcelles
CARVIN	<u>AC 2</u>	2040	N		1,60 €	3 264,00 €
	<u>AC 592</u>	1530	N		1,60 €	2 448,00 €
	<u>AC 593</u>	3426	N		1,60 €	5 481,60 €
	<u>AC 676</u>	43	N		1,60 €	68,80 €
	<u>BN 177</u>	1690	UI		4,00 €	6 760,00 €
	<u>BN 445</u>	2480	UI		4,00 €	9 920,00 €
	<u>BN 446</u>	2270		UZ	10,00 €	22 700,00 €
	<u>BN 152</u>	830		A	1,60 €	1 328,00 €
	<u>BN 153</u>	3150		A	1,60 €	5 040,00 €
	<u>ZH 74</u>	840		NS	1,60 €	1 344,00 €
	<u>AM 231</u>	535		NS	1,60 €	856,00 €
	<u>AM 234</u>	1005		NS	1,60 €	1 608,00 €
	<u>AM 237</u>	220		UB	10,00 €	2 200,00 €
	Total surfaces	20059			Valeur vénale totale	63 018,40 €

Valeur vénale pour l'ensemble des 13 parcelles (cumul 20 059m²) = 63 018,40€ arrondie à **63 000€ 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 : **63 000€**

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 **53 500€** (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.

REÇU EN PREFECTURE

Le 09/04/2025

Application agréée E-legalite.com

21_RP-062-256204165-20250404-2025_22_CS-

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

