



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques
Direction départementale des Finances Publiques

Pôle d'évaluation domaniale du Pas-de-Calais

5, rue du Docteur Brassart

BP 30015

62064 ARRAS CEDEX

Courriel : ddfip62.domaine@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Hugues Fourrier

Courriel : hugues.fourrier@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 03 91 80 11 06

Réf DS:17148009

Réf OSE :2024-62737-29932

Le 18/09/2024

Le Directeur départemental des Finances
publiques

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

Nature du bien : - Terrains nus constitutifs d'anciennes portions de linéaires ferroviaires (anciennes lignes 309000 et 285000)

Adresse du bien : Sains-en-Gohelle

Valeur : 28 674 € - hors taxes et hors droits -
assortie d'une marge d'appréciation de 15% (des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

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 et sans justification particulière.

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.

1 - CONSULTANT : COLLECTIVITÉS TERRITORIALES, LEURS GROUPEMENTS ET LEURS ÉTABLISSEMENTS PUBLICS, SOCIÉTÉS HLM, SEM, ...

affaire suivie par : Mme Loiseau

2 - DATES (CF DÉMARCHES SIMPLIFIÉES ET OSE)

- L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique.

de consultation :	31/03
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	30/09
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	22/07

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 :

- Projet de cession d'anciens linéaires ferroviaires, en l'état

-

- 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 500m², la SNCF propriétaire ayant proposé un prix de vente global à hauteur de 515 000€ HT.

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

- Le périmètre 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-Lens, Loos-en-Gohelle, Méricourt, Montigny-en-Gohelle, Noyelles-Godault, 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

- Avis antérieurs 2016/2018/2019.

-

4 - DESCRIPTION DU BIEN (SE REPORTER ÉGALEMENT AUX ÉLÉMENTS DÉMATÉRIALISÉS ET COMMUNIQUÉS PAR LE CONSULTANT VIA LA PLATE-FORME DÉMARCHES SIMPLIFIÉES)

4.1. Situation générale - Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

- Les Parcelles de terrain sont situées aux abords des lignes de chemin de fer. Les emprises sont en retrait de toute voirie et sont considérées comme ne bénéficiant pas d'accès direct et non équipées des réseaux.

-

4.2. Références cadastrales

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

-

VILLE	CADASTRE	SUPERFICIE M ²	ZONAGE PLU
Sains-en-Gohelle	AI182	1130	UC
	AH1399	919	N
	AH1390	2268	N
	AH1400	1335	N
	AH1392	385	N
	AH1401	134	N
	AH1398	296	N
	AH1409	85	N
	AH1410	1254	N
	AH1394	665	N
	ZE27	5324	N
	AH1388	2431	N

-

4.3. Descriptif :

- Dans ce dossier, Il s'agit du linéaire de l'ancienne ligne N°309 000 concernant les communes de Bruay-La-Buissière, Haillicourt, Ruitz, Barlin, Hersin-Coupigny, Bouvigny-Boyeffles, Sains-en-Gohelle, Aix-Noulette, Bully-les-Mines.

- Ancienne voie de chemin de fer, aujourd'hui désaffectée et en cours de déclassement par la SNCF. Les parcelles à évaluer constituent le linéaire et les accotements de l'ancienne voie ferrée. Les parcelles sont considérées libres d'occupation sur la commune de Sains-en-Gohelle, pour une superficie totale de 16 226 m², et correspondant à des terrains nus issus de portions de linéaires ferroviaires.

_ extrait de la ligne d'après les éléments communiqués :



-

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

- Nom des propriétaires : SNCF
- Origine de propriété : ancienne

5.2. Conditions d'occupation

- situation libre ou non : libre

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles

- Identification du zonage au PLU : UC et N
- Principales caractéristiques de la zone dans laquelle se trouve le bien : zone urbaine et naturelle
- Servitudes publiques et/ou privées grevant le bien :-
- Présence ou non de ZAC (zone d'aménagement concerté), ZAD (zone d'aménagement différé), PPRI (plan de prévention des risques d'inondations), PPRT (plan de prévention des risques technologiques) :-

6.2.Date de référence et règles applicables : *sans objet*

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

- Méthode par comparaison

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

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

- Dans la continuité des avis antérieurs et de votre nouvelle demande d'évaluation, Les prix ont été construits en fonction du classement des parcelles aux différents PLU.

-

-

-

- - Parcelles en U (UC) : L'étude de marché des immeubles non bâtis similaires et situés à proximité et/ou relative proximité révèle des valeurs unitaires comprises entre 2 et 7,49 €/m². On observe une échelle de valeurs faisant ressortir une valeur médiane/dominante de 3,18 €/m² et une moyenne de 4,12 €/m².

Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²	Nature de bien
186//AT/ 366//	BULLY LES MINES	296 RUE JEAN JAURES	18/04/2023	314	1 000	3,18	Parcelle de terrain Transaction entre particuliers UA
737//AI/ 695// 737//AI/ 698// 737//AI/ 713// 737//AI/ 719//	SAINS EN GOHELLE	LA FOSSE 13	10/01/2023	6007	45 000	7,49	Parcelle de terrain Transaction entre sociétés/ancien carreau de la fosse 13 UE a il s'agit ici d'une zone d'activités où est déjà implantée la société réalisant l'acquisition.
186//AR/ 598//	BULLY LES MINES	17 RUE JOSEPH DAMBRINE	19/10/2022	209	418	2	Parcelle de terrain Transaction entre particuliers UA
270//AT/ 378//	DIVION	32 RUE MARCEL SEILLIER	11/10/2023	1190	3 500	2,94	-Une parcelle de terrain en nature de Landes située en zone UD.
//AO//187	BARLIN	LA VERTE PLAINE	09/06/2022	555	2 775	5	-une parcelle de terrain en zonage UC (vente de la commune)

- - Parcelles en N (et/ou A) : L'étude de marché des immeubles non bâtis similaires et situés à proximité et/ou relative proximité révèle des valeurs unitaires comprises entre 1,42 et 1,80 €/m². On observe une échelle de valeurs faisant ressortir une valeur médiane/dominante de 1,58 €/m² et une moyenne de 1,60 €/m².

Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²	Nature de bien
19//ZB/54// 19//ZB/52//	AIX NOULETTE	LES DIEFS	26/07/2024	6610	11 240	1,7	Parcelle de Terre/agriculteur/zonage A
32//ZB/1// 19//ZC/3//	AIX NOULETTE	LA RUETTE	20/10/2023	16700	30 060	1,8	Parcelle de Terre/agriculteur/zonage A
170//D/220//	BOUVIGNY-BOYEFFLES	AU DESSUS DES BOSQUETS	27/11/2023	2580	3 870	1,5	Parcelle de Terre/agriculteur/zonage A
186//AY/10// 186//AY/3// 186//AY/20// 186//AY/16//	BULLY LES MINES	LE CAILLOIR	12/06/2024	7620	10 800	1,42	Parcelle de Terre/agriculteur/zonage A
1//D/408//	ABLAIN-ST-NAZAIRE	LE MONT CERPAYEN	09/03/2023	2022	3 300	1,63	Bois/Taillis En zone N
//AH//6//104	MAZINGARBE	LA FOSSE 7	20/01/2021	8154	12 500	1,53	une parcelle de terrain (friche industrielle). En zonage N

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

- Aucune consultation de sources externes à la DGFIP n'a été réalisée.

8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue en € HT

Pour les parcelles en zone U et compte tenu de l'ensemble de ces éléments, il est proposé de valoriser l'immeuble considéré à hauteur de 4 €/m², soit sur une base adaptée au contexte.

Pour les parcelles en zone N (et/ou A) et compte tenu de l'ensemble de ces éléments, il est proposé de valoriser l'immeuble considéré à hauteur de 1,60 €/m², soit sur une base adaptée au contexte.

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

[Cession]

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

La valeur vénale du bien est arbitrée à 28 674 €.

Elle est exprimée hors taxes et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 15 % portant la valeur [minimale de vente sans justification particulière à 24 373 €.

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 et sans justification particulière.

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.

Si les renseignements fournis par le consultant comportent des inexactitudes et/ou insuffisances éventuelles ; il est convenu que notre responsabilité ne pourra en aucun cas être engagée, sur le contenu du document, y compris sur l'avis et sur la valeur retenue.

Par ailleurs, il n'appartient pas aux services d'évaluations domaniales de vérifier les éléments transmis 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,



Fourrier Hugues

Inspecteur