

COMMUNAUTE -ooOoo---
D'AGGLOMERATION
DE BETHUNE-BRUAY, ARTOIS LYS ROMANE

Le mardi 24 juin 2025, à 17-H 00, le Bureau Communautaire s'est réuni, en l'Hôtel Communautaire de Béthune, sous la Présidence de Monsieur GACQUERRE Olivier, Président de la Communauté d'agglomération de Béthune-Bruay, Artois-Lys Romane en suite d'une convocation en date du 18 juin 2025, dont un exemplaire a été affiché à l'Hôtel Communautaire.

ETAIENT PRESENTS :

GACQUERRE Olivier, LECONTE Maurice, BOSSART Steve, SCAILLIEREZ Philippe, DELELIS Bernard, DAGBERT Julien, THELLIER David, DEROUBAIX Hervé, SOUILLIART Virginie, PÉDRINI Léo, CHRETIEN Bruno, COCQ Bertrand, DEBAS Gregory, DELANNOY Alain, DELECOURT Dominique, DEPAEUW Didier, DRUMEZ Philippe, DUBY Sophie, DUCROCQ Alain, DUHAMEL Marie-Claude, DUPONT Jean-Michel, HENNEBELLE Dominique, GIBSON Pierre-Emmanuel, LECLERCQ Odile, LEFEBVRE Nadine, MANNESSIEZ Danielle, MULLET Rosemonde, MEYFROIDT Sylvie, SELIN Pierre, OGIEZ Gérard, ALLEMAN Joëlle, BERTOUX Maryse, BEVE Jean-Pierre, BLONDEL Marcel, BRAEM Christel, CANLERS Guy, CLAIRET Dany, CRETEL Didier, DASSONVAL Michel, DEBAECKER Olivier, DECOURCELLE Catherine, DELBECQUE Benoît, DELEPINE Michèle, DELETRE Bernard, DEMULIER Jérôme, DERICQUEBOURG Daniel, DESQUIRET Christophe, DESSE Jean-Michel, DOUVRY Jean-Marie, GLUSZAK Franck, HANNEBICQ Franck, HENNEBELLE André, LECOCQ Bernadette, LECOMTE Maurice, LELEU Bertrand, MACKÉ Jean-Marie, MATTON Claudette, NEVEU Jean, PAJOT Ludovic, PICQUE Arnaud, PREVOST Denis, PRUD'HOMME Sandrine, QUESTE Dominique, SANSEN Jean-Pierre, SGARD Alain, VERWAERDE Patrick, VOISEUX Dominique

PROCURATIONS :

LAVERSIN Corinne donne procuration à GACQUERRE Olivier, LEMOINE Jacky donne procuration à DAGBERT Julien, GAQUÈRE Raymond donne procuration à DELELIS Bernard, DE CARRION Alain donne procuration à PÉDRINI Léo, IDZIAK Ludovic donne procuration à SCAILLIEREZ Philippe, BARROIS Alain donne procuration à LECOCQ Bernadette, BERTIER Jacky donne procuration à DEROUBAIX Hervé, DERUELLE Karine donne procuration à BOSSART Steve, GAROT Line donne procuration à DELEPINE Michèle, HOCQ René donne procuration à DASSONVAL Michel, JURCZYK Jean-François donne procuration à LECONTE Maurice, LOISON Jasmine donne procuration à BLONDEL Marcel, MALBRANQUE Gérard donne procuration à MACKÉ Jean-Marie, MARIINI Laetitia donne procuration à LEFEBVRE Nadine, OPIGEZ Dorothee donne procuration à CLAIRET Dany, PHILIPPE Danièle donne procuration à VOISEUX Dominique, PRUVOST Marcel donne procuration à SANSEN Jean-Pierre

ETAIENT ABSENTS EXCUSES :

DEBUSNE Emmanuelle, BECUWE Pierre, CASTELL Jean-François, COCQ Marcel, DELANNOY Marie-Joséphé, DELHAYE Nicole, DELPLACE Jean-François, FLAHAUT Jacques, FURGEROT Jean-Marc, HERBAUT Emmanuel, LEGRAND Jean-Michel, LEVENT Isabelle, MARCELLAK Serge, MASSART Yvon, ROBIQUET Tanguy, TAILLY Gilles, TRACHE Bruno

Monsieur PÉDRINI Lélío est élu Secrétaire,

La séance est ouverte,

Communauté d'Agglomération de Béthune-Bruay, Artois-Lys Romane,

DELIBERATION DU BUREAU COMMUNAUTAIRE
24 juin 2025

FONCIER ET URBANISME

REALISATION D'UNE AIRE DE GRAND PASSAGE DES GENS DU VOYAGE A
HAISNES - ACQUISITION DUN ENSEMBLE IMMOBILIER

Monsieur le Président expose à l'Assemblée les éléments suivants :

« Vu le Projet de Territoire, approuvé par délibération n°2022/CC136 du Conseil Communautaire du 06 décembre 2022 :

Priorité n°3 : Garantir le « bien-vivre ensemble » et la proximité sur l'ensemble du territoire.

Enjeu : Proposer une offre de logements adaptée au parcours résidentiel et au cycle de vie des habitants.

Le Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage (SDAHGV) fixe les secteurs géographiques d'implantation ainsi que les capacités des aires d'accueil permanentes, des aires de grand passage et des terrains locatifs familiaux ou habitats adaptés. Il favorise la prise en compte des besoins des gens du voyage dans les politiques d'habitat.

Approuvé en commission consultative départementale le 08 janvier 2025 et par délibération n° 2025/016 du Conseil communautaire du 04 mars 2025 le SDAHGV 2025-2030 confirme la nécessité de créer une aire de grand passage sur le territoire de la Communauté d'agglomération de Béthune-Bruay, Artois-Lys Romane. Sa création vise à éviter les stationnements illicites et les tensions locales, tout en assurant un accueil digne et sécurisé.

La Communauté d'agglomération de Béthune-Bruay, Artois-Lys Romane a identifié une emprise appropriée pour ce projet, à savoir une partie d'un ensemble immobilier bâti et non bâti, mis en vente par le SIVOM de l'Artois sur la commune de Haisnes. Cet ensemble immobilier se compose notamment de différents bâtiments à usage de bureaux et de remisage (ateliers, hangars et garages).

Cette partie de la propriété du SIVOM de l'Artois, dont le siège est 1 route de Vermelles, est cadastrée section B n°s 744, 745 et 757, pour une contenance cadastrale totale de 73 687 m² :

- Environ 3,7 hectares (cadastrés B n°s 744 pour partie, 745 pour partie et 757) seront nécessaires pour la réalisation de l'aire de grand passage.

- Les 3,6 hectares restant (cadastrés B n°s 744 pour partie et 745 pour partie) seront préférentiellement commercialisés pour de l'activité économique.

Le Pôle d'évaluations domaniales a estimé la valeur de la totalité de l'ensemble immobilier à 3 401 426 € dans un avis en date du 14 août 2024.

La Communauté d'Agglomération souhaite acquérir une partie de cet ensemble immobilier, se décomposant comme suit :

- 742 463 €, TVA en sus le cas échéant, pour la partie dévolue à la réalisation d'une aire de grand passage,

- 1 245 378 €, TVA en sus le cas échéant, pour la partie dévolue à l'implantation de futures activités économiques.

Suite à l'avis favorable de la « Commission Aménagement, Transport et Urbanisme » du 11 juin 2025 et l'avis favorable de la Commission « Services du Quotidien, Administration Générale et Territoriale » du 17 juin 2025, il est proposé à l'Assemblée de décider l'acquisition de l'ensemble immobilier susvisé, au prix total de 1 987 841 €, TVA en sus, le cas échéant, auprès du SIVOM de l'Artois et d'autoriser le Président, le Vice-président délégué ou le Conseiller délégué à signer l'acte authentique de vente qui sera reçu par Maître Quentin LEBRAY, notaire à Béthune, les frais notariés étant à la charge de la Communauté d'agglomération de Béthune-Bruay, Artois-Lys Romane.

Monsieur le Président demande à l'Assemblée de bien vouloir se prononcer,

En vertu des délibérations du Conseil communautaire en date des 15 juillet et 29 septembre 2020 de décider de la cession ou de l'acquisition des biens immobiliers ou des droits réels immobiliers, de signer les actes qui en découlent et de procéder au paiement des frais et honoraires correspondants.

Sur proposition de son Président,
Le Bureau communautaire,
A la majorité absolue,

DECIDE l'acquisition auprès du SIVOM de l'Artois de l'ensemble immobilier sis 1, route de Vermelles à Haisnes, cadastré section B n°s 744, 745 et 757, pour une contenance cadastrale totale de 73 687 m², au prix de 1 987 841 €, TVA en sus, le cas échéant.

AUTORISE le Président, la Vice-présidente déléguée ou le Conseiller délégué à signer l'acte authentique de vente qui sera reçu par Maître Quentin LEBRAY, notaire à Béthune, les frais notariés étant à la charge de la Communauté d'agglomération de Béthune-Bruay, Artois-Lys Romane.

PRECISE que la présente délibération sera portée à la connaissance du Conseil communautaire lors de sa prochaine réunion.

INFORME que cette délibération peut faire l'objet d'un recours gracieux par saisine de son auteur ou d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Lille, dans un délai de deux mois à compter de sa publication au recueil des actes administratifs de la collectivité.

Ainsi fait et délibéré les jours, mois et an susdits,
Ont signé au registre des délibérations les membres présents,

Pour extrait conforme,

Par délégation du Président,

Le Vice-président délégué,

Certifié exécutoire par le Président

Compte tenu de la réception en

Sous-préfecture le : **26 JUIN 2025**

Et de la publication le : **30 JUIN 2025**

Par délégation du Président,

Le Vice-président délégué,



LECONTE Maurice

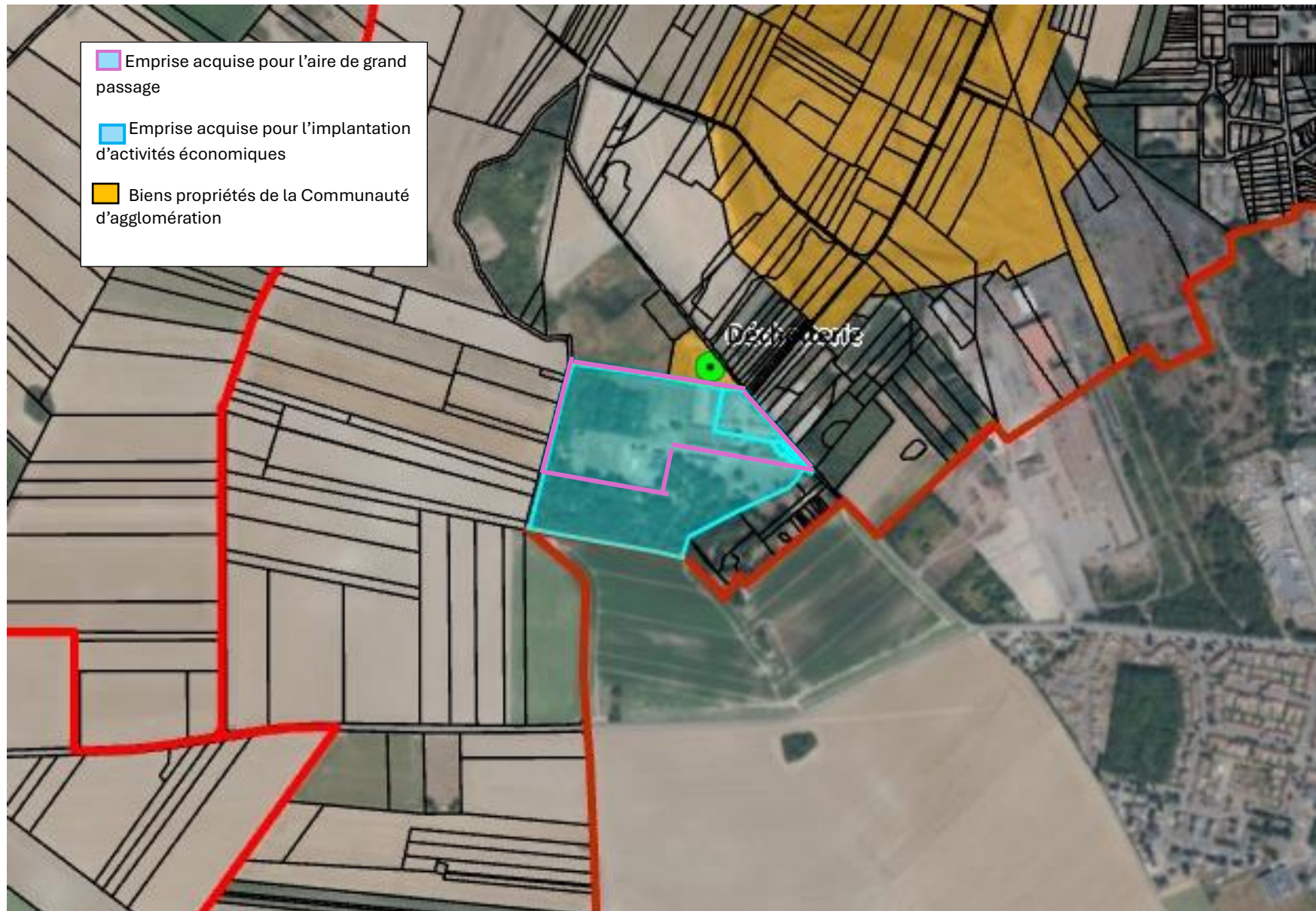
[Handwritten signature of Maurice Leconte]



LECONTE Maurice

[Handwritten signature of Maurice Leconte]

**Réalisation d'une aire de grand passage pour les gens du voyage – Acquisition d'un ensemble immobilier sis à Haisnes,
propriété du SVOM de l'Artois**



Direction Générale des Finances Publiques
 Direction départementale des Finances Publiques
 du Pas de Calais

Pôle d'évaluation domaniale de Arras

5 rue du Docteur Brassart

62 034 Arras Cedex

Courriel : ddfip62.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : S.CLABAUX

Courriel : sonia.clabaux@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 0321212743

Réf DS:18102581

Réf OSE:2024-62401-43300

Le **14 AOUT 2024**

Le Directeur départemental
des Finances publiques du Pas de Calais

à

Monsieur le Président
du SIVOM de l'ARTOIS

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 : Ensemble immobilier bâti et non bâti
Adresse du bien : 1 à 12 route de Vermelles, 62138 Haisnes
Valeur : **3 061 283€, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %**
 (des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Mme.Dubois.

vos réf : C-Estimation domaniale totalité propriété.

2 - DATES

de consultation :	07/06/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	29-31/07/2024
du dossier complet :	02/08/2024

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input checked="" 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 checked="" 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

Cession d'un ensemble immobilier bâti et non bâti pour un projet de création de centre éducatif fermé.

Pas de négociations engagées sur le prix.

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

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

La commune de Haisnes se situe dans le Département du Pas de Calais, au nord de la ville de Lens, à la limite territoriale avec le Département du Nord.

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

Le bien évalué se situe en dehors du centre urbain de Haisnes, à côté du centre administratif du Sivom de l'Artois dans une zone urbaine peu densifiée bordant des champs agricoles. Le bien est accessible par la route de Vermelles et il n'est pas desservi directement par les transports en commun (arrêt de bus à 1,3km environ).

La saisine du consultant mentionne que les biens sont desservis en électricité et en eau potable mais pas en assainissement.

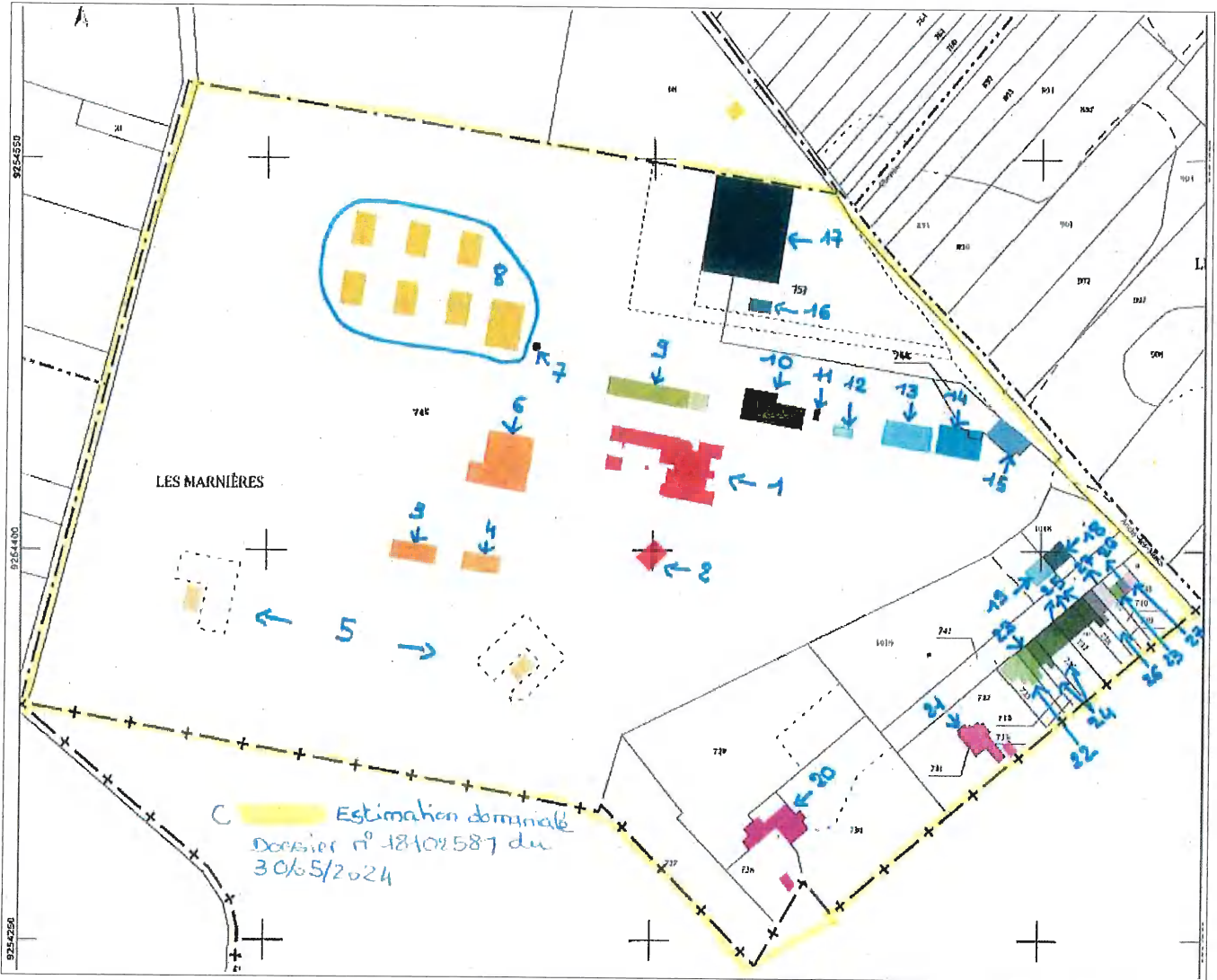
4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelles	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
HAISNES	B745	5429 A rte de vermelles	60 086m ²	Terrain sur lequel sont érigés plusieurs bâtiments professionnels et techniques
	B727	Les marnières	1 764m ²	Terrain nu
	B728	5 rte de vermelles	910m ²	Immeuble professionnel
	B729	Les marnières	3 780m ²	Terrain nu
	B730	Les marnières	2 670m ²	Terrain nu
	B731	6 rte de vermelles	128m ²	Immeuble professionnel
	B732	Les marnières	1 447m ²	Terrain nu
	B733	7 rte de vermelles	271m ²	Immeuble professionnel avec garage
	B734	8 rte de vermelles	156m ²	Immeuble professionnel
	B735	rte de vermelles	155m ²	Immeuble professionnel
	B736	rte de vermelles	309m ²	Immeuble professionnel
	B737	10-11 rte de vermelles	303m ²	Maison d'habitation
	B738	rte de vermelles	150m ²	
	B739	11 rte de vermelles	145m ²	Maison d'habitation
	B740	14 rte de vermelles	156m ²	Maison d'habitation
	B741	Les marnières	118m ²	Trois garages
	B742	Les marnières	1 189m ²	Voie d'accès
	B744	2 rte de vermelles	354m ²	Immeuble professionnel
	B757	1 rte de vermelles	4 733m ²	Hangar véhicule
B1018	3 rte de vermelles	704m ²	Maison d'habitation avec garage	

	B1019	4 rte de vermelles	3 025m ²	Maison d'habitation avec garage
			TOTAL	77 820m ² sous réserve d'arpentage

4.4. Descriptif



-PLAN: n°20-Immeuble professionnel avec garage attenant et dépendances: 5 route de vermelles (parcelles B728-B727p-729p pour 2 000m² environ):





rdc



Etage 1

Etage 1

Etage 2



Dépendance séparée

Potager

Immeuble dénommé Maison de l'Orientation et de l'Insertion (MOI) construit en 1929 en briques principalement sur trois niveaux avec couverture en tuiles béton, comprenant:

- au rez-de-chaussée : une entrée avec un bureau d'accueil, deux bureaux, une salle de pause, une pièce avec la chaudière et un accès au garage, une pièce avec une cuve fioul,
- au 1^{er} étage: un dégagement, trois pièces, un débarras avec un lavabo sur colonne ;
- au 2^{ème} étage: deux pièces en partie mansardées à usage de réserves.

Les menuiseries sont en bois simple vitrage ou pvc double vitrage, les sols en carreaux de ciment à l'entrée, parquet chevronné, carrelés ou en revêtement vinyle, les murs sont peints, chauffage au fioul, assainissement par fosse septique.

Surface: 144m².

Etat d'entretien général: bon état apparent dans l'ensemble, le 2ème étage nécessiterait des travaux de rafraîchissement.

Dossier technique: Il a été repéré des matériaux et produits contenant de l'amiante (toiture en plaques ondulées-fibrociment).

Un garage pour un véhicule automobile, sur l'arrière une dépendance en briques à usage d'ancien poulailler et un espace chaudière, attenante à l'immeuble principal et une dépendance séparée composée de deux pièces à usage de réserves.

Surface des dépendances: 115m².

Etat d'entretien général des dépendances: état apparent moyen. La dépendance séparée est en mauvais état.

PLAN: n°21-Immeuble professionnel avec dépendance attenante et garage séparé : 6 route de vermelles (parcelles B731-B732 pour 1 575m²)



Immeuble dénommé Relais Petite Enfance (RPE) construit en 1929 en briques sur deux niveaux et couverture en tuiles béton inoccupé depuis un an environ, comprenant:

- au rez-de-chaussée: une entrée avec un dégagement, une grande salle d'activités, une pièce avec un meuble sous évier, un wc séparé,
- au 1^{er} étage: quatre pièces, une ancienne salle de bain avec un lavabo sur colonne.

Les menuiseries sont en pvc double vitrage, les sols sont carrelés, parquetés ou en revêtement vinyle, les murs sont peints, chauffage au fioul, assainissement par fosse septique.

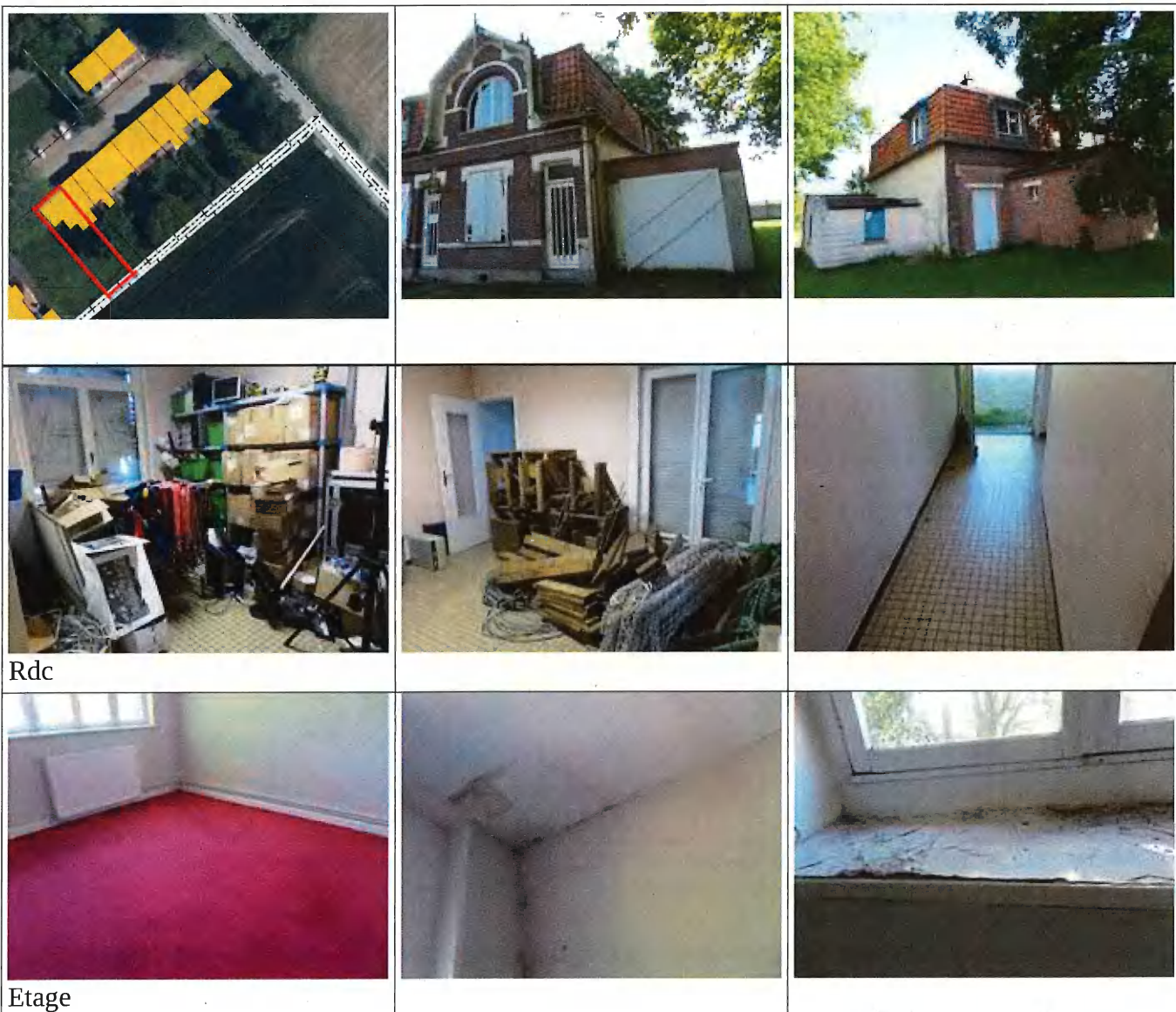
Surface: 156,20m²

Etat d'entretien général: bon état apparent.

Dossier technique: Il a été repéré des matériaux et produits contenant de l'amiante (auvent-poteau coffrage perdu fibrociment-remises et garage: toiture en plaques ondulées-fibrociment)

Une dépendance attenante à l'immeuble avec une couverture en tôles fibre-ciment condamnée (non visitée) et un garage séparé avec une fosse.

-PLAN: n°22-Immeuble professionnel: 7 route de vermelles (parcelle B733 pour 271m²)



Immeuble construit entre 1930-1940 en briques sur deux niveaux avec couverture en tuiles béton, comprenant:

-au sous-sol: cave,

-au rez-de-chaussée un dégagement, trois pièces, un wc séparé,

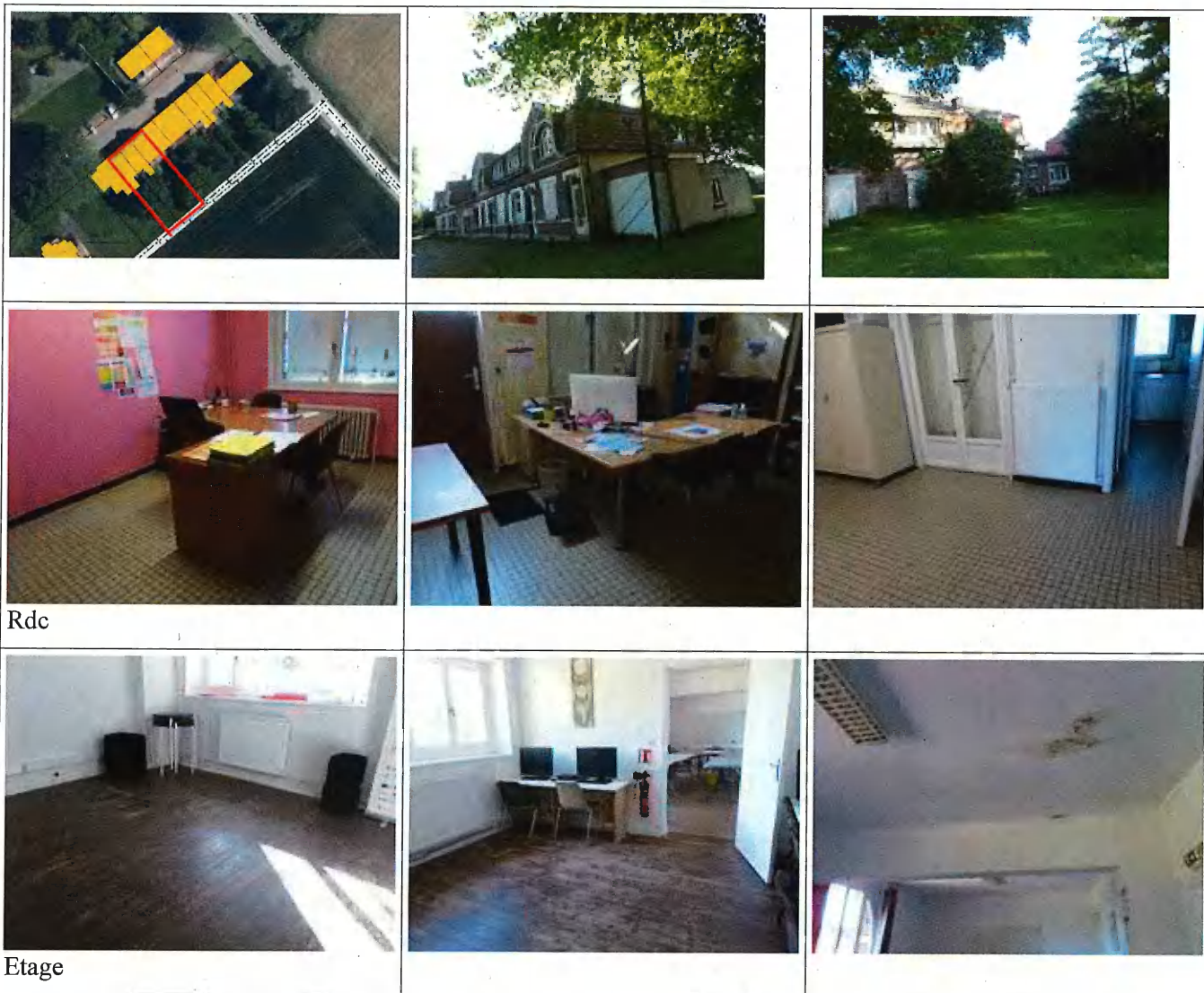
-au 1^{er} étage: palier, deux pièces.

Les menuiseries sont en bois simple vitrage et pvc double vitrage avec des volets en bois ou roulants, les sols sont carrelés ou moquetés, les murs sont peints, chauffage au fioul, assainissement par fosse septique.

Surface: 61,85m²

Etat d'entretien général: état moyen, les huisseries sont vétustes, infiltration eau au 1^{er} étage.
 Dossier technique: Il n'a pas été repéré des matériaux et produits contenant de l'amiante.
 Sur l'arrière un jardin, et un garage attenant pour un véhicule automobile, condamné (non visité).

-PLAN : n°23-24-Immeuble professionnel: 8-9 route de vermelles (parcelle B734 pour 156m²- B735 pour 155m² -736p pour 154m² environ)



Immeuble construit entre 1930-1940 en briques sur deux niveaux avec couverture en tuiles béton, comprenant une entrée au n°8 et deux entrées au n°9:

- au sous-sol: caves,
- au rez-de-chaussée: un dégagement, trois pièces, deux wc séparés, une pièce reprographie, une kitchenette avec un meuble sous évier,
- au 1^{er} étage: palier, cinq pièces communicantes par de petits dégagements.

Les menuiseries sont en bois simple vitrage avec des volets en bois, les sols sont carrelés ou parquetés, les murs sont peints, chauffage au fioul, assainissement par fosse septique.

Surface: 236,45m²

Etat d'entretien général: état moyen, divers travaux à prévoir, les huisseries sont vétustes, les sols et les murs sont à rafraîchir, infiltration eau au 1^{er} étage.

Dossier technique: Il n'a pas été repéré des matériaux et produits contenant de l'amiante.
 Sur l'arrière un jardin.

- PLAN: n°25-Maison d'habitation au 10 rte de vermelles (parcelle B736p-B737 pour 303 m²-B738 pour 150m²) et garage indépendant (parcelle B741p) :



Rdc

Etage

Immeuble de construction ancienne en briques sur deux niveaux avec couverture en tuiles béton, formant la réunion de deux logements, comprenant:

- au sous-sol: caves,
- au rez-de-chaussée: une entrée sur séjour avec ancienne cheminée feu de bois, une pièce sur l'arrière avec accès à l'étage, un wc séparé, une salle de bain et une seconde entrée avec un dégagement, une cuisine sur l'arrière avec accès à l'étage, un wc séparé, une salle d'eau,
- au 1^{er} étage: palier, quatre pièces.

Les menuiseries sont en bois simple vitrage et pvc double vitrage et des volets en bois, les sols sont carrelés ou en revêtement vinyle, les murs sont peints ou tapissés, chauffage au fioul, assainissement par fosse septique.

Surface: 174,44m²

Etat d'entretien général: très moyen, divers travaux à prévoir (des menuiseries usagées, sols et murs à rafraîchir, mobilier sanitaire à installer, électricité et mode de chauffage à réviser, isolation, etc...).

Jardin sur l'arrière et un garage indépendant (12,25m²) pour un véhicule automobile.

A droite de l'habitation, un petit réfectoire composé d'une pièce de 14,80m² comprenant un meuble sous évier, équipé d'un convecteur électrique, présentant un état intérieur correct.

- PLAN: n°26-Maison d'habitation au 11 rte de vermelles (parcelle B739 pour 145m²) et garage indépendant (parcelle B741p) :



Immeuble de construction ancienne en briques sur deux niveaux avec couverture en tuiles béton, comprenant:

- au sous-sol: cave,
- au rez-de-chaussée : entrée, une pièce en façade à rue, une pièce sur l'arrière, un wc séparé et une salle de bain,
- au 1^{er} étage: palier, deux pièces.

Les menuiseries sont en bois simple vitrage et en pvc double vitrage, les sols sont carrelés ou en plancher bois à l'étage, les murs sont peints et/ou tapissés, chauffage au fioul, assainissement par fosse septique.

Surface: 77,93m²

Etat d'entretien général: médiocre, immeuble inoccupé depuis 10 ans environ, divers travaux à prévoir (moisissures au plafond des pièces à l'étage des menuiseries usagées, sols et murs à rafraîchir, électricité et mode de chauffage à réviser, etc...).

Jardin sur l'arrière et un garage indépendant (12,25m²) pour un véhicule automobile.

- PLAN: n°27-Maison d'habitation au 12 rte de vermelles (parcelle B740 pour 156 m²) et garage indépendant (parcelle B741p):





Étage

Immeuble de construction ancienne en briques sur deux niveaux avec couverture en tuiles béton, comprenant:

- au sous-sol: cave,
- au rez-de-chaussée: entrée, une pièce en façade à rue, une pièce sur l'arrière, un wc séparé et une salle de bain,
- au 1^{er} étage: palier, deux pièces.

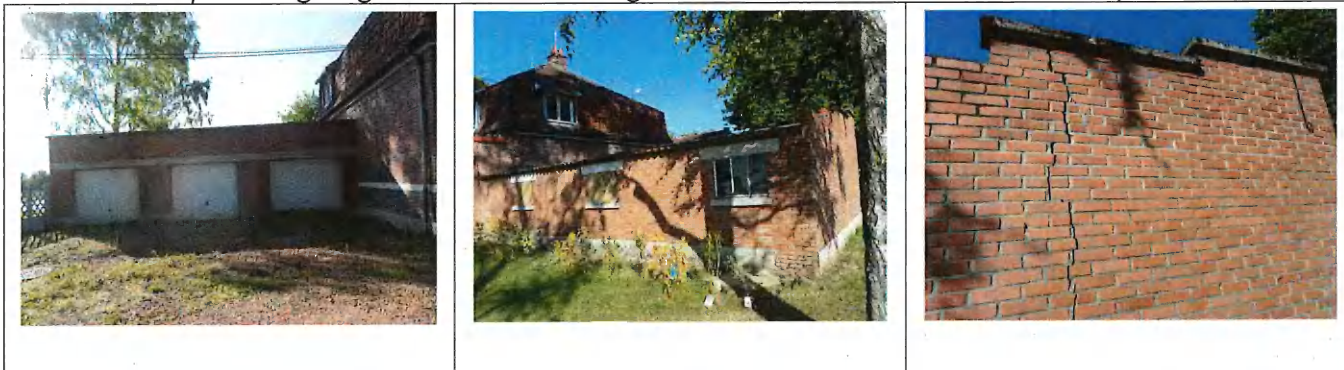
Les menuiseries sont en bois simple vitrage et en pvc double vitrage, les sols sont carrelés ou en plancher bois à l'étage, les murs sont peints et/ou tapissés, chauffage au fioul, assainissement par fosse septique.

Surface: 75,74m²

Etat d'entretien général: médiocre, immeuble inoccupé depuis 10 ans environ, divers travaux à prévoir (moisissures au plafond des pièces à l'étage des menuiseries usagées, sols et murs à rafraîchir, électricité et mode de chauffage à réviser, etc...).

Jardin sur l'arrière et un garage indépendant (12,25m²) pour un véhicule automobile.

Parcelle B741p: trois garages attachés aux logements 10-11-12 rte de vermelles (parcelle B741):



Les garages n'ont pas été visités intérieurement, et servent aujourd'hui de stockage. Etat moyen, quelques fissures murales sur le côté du bâti et vitres brisées sur l'arrière du bâti.

Pour information, le Sivom de l'Artois a signé cette année un bail emphytéotique avec l'association « diggers de la cote 70 » sur une emprise de la parcelle B741 pour permettre la construction d'un mémorial des tunneliers et ingénieurs australiens qui ont combattu sur le sol français pendant la première guerre mondiale. Le mémorial a été inauguré début juillet 2024.



-PLAN: n°18-Maison d'habitation avec garage au 3^e rte de vermelles (parcelle B1018 pour 704m² environ):



Immeuble construit en 1967 en briques sur deux niveaux avec couverture en tuiles béton, comprenant:

-au sous-sol: cave,

-au rez-de-chaussée: entrée, un wc séparé, une pièce traversante, une cuisine simple avec un accès à une buanderie,

-au 1^{er} étage: palier, trois pièces, une salle d'eau.

Les menuiseries sont en bois simple vitrage ou en pvc double vitrage, les sols sont carrelés ou en revêtement vinyle, les murs sont peints et/ou tapissés, le chauffage est électrique, assainissement par fosse septique.

Surface: 77,75m²

Etat d'entretien général: état moyen, la buanderie est en mauvais état, immeuble inoccupé depuis 2 ans environ.

Jardin sur l'arrière et un garage (12,25m²) attenant pour un véhicule automobile, condamné.

-PLAN: n°19-Maison d'habitation avec garage au 4^e rte de vermelles (parcelle B1019p pour 350m² environ):





Etage

Immeuble construit en 1967 en briques sur deux niveaux avec couverture en tuiles béton, comprenant :

- au sous-sol: cave,
- au rez-de-chaussée : entrée, un wc séparé, une pièce traversante, une cuisine simple avec un accès à une buanderie,
- au 1^{er} étage: palier, trois pièces, une salle d'eau.

Les menuiseries sont pvc double vitrage, les sols sont carrelés ou en revêtement vinyle, les murs sont peints et/ou tapissés, le chauffage est électrique, assainissement par fosse septique.

Un garage (12,25m²) attenant pour un véhicule automobile.

Surface: 87,07m²

Etat d'entretien général : état apparent correct, immeuble libéré début 2024, humidité dans la cave.

Jardin sur l'arrière et un garage (12,25m²) attenant pour un véhicule automobile

Dossier technique en date du 10/02/21: Il n'a pas été repéré de revêtements contenant du plomb au-delà des seuils en vigueur.

- Il a été repéré des matériaux et produits contenant de l'amiante (conduits en fibre-ciment (sous sol-cave).

-L'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies (la protection contre les surintensités adaptées à la section des conducteurs, sur chaque circuit).

-Diagnostic de Performance Energétique: CE-Classe F et GES / Classe C.

-Parcelles de terrain à bâtir formant deux lots distincts :

-Parcelles B727p (900m²)-B729p (3 380m² environ)-B1019p (2 675m² environ) pour une superficie totale de 6 900m² environ présentant une longueur de 170m environ sur une largeur maximale de 45m environ, en nature de sol herbeux et boisé.

-Parcelle B730p (1 200m² environ) présentant une longueur de 40m environ sur une largeur maximale de 30m environ en nature de sol herbeux et légèrement boisé.

Les parcelles B742 et B730p constituent une voirie privée en nature de schiste fermée en façade à rue par un portail métallique.



B1019p





B730p

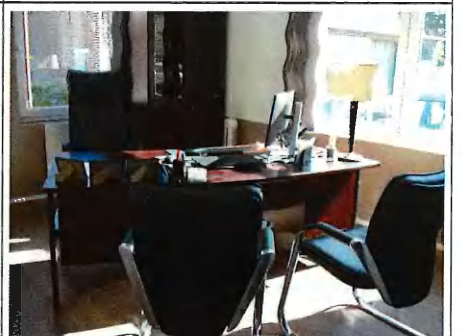
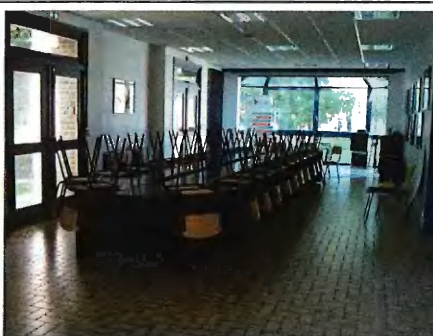


B742



La partie du site ci-dessous comprenant les parcelles B745-757 est clôturée et placée sous vidéo surveillance.

-PLAN: n°-1-Siège administratif :





Immeuble professionnel de plain-pied construit en briques avec couverture en tuiles béton comprenant un sas d'entrée, un hall d'accueil avec un bureau, plusieurs bureaux desservis par des dégagements, une salle reprographie, une salle de pause, une salle de réunion, des espaces aménagés en archives, des espaces sanitaires, un petit espace kitchenette.

Les menuiseries sont en bois simple vitrage, aluminium et en pvc double vitrage, les sols sont carrelés ou en lames parquet, les murs sont peints, le chauffage est au gaz.

Surface: 508m²

Etat d'entretien général: bon état apparent.

Une dépendance de 24,96m² sur l'arrière attenante au bâtiment principal comprenant un local avec une arrivée d'eau et un local chaufferie. Un bâti ouvert indépendant à usage de sanitaires hors d'usage.

-PLAN : n°-2-Salle poudrière :



Immeuble à usage de centre de formation construit en briques avec couverture en tuiles béton comprenant deux pièces. Les sols sont carrelés et les murs sont peints.

Surface: 55,48m²

Etat d'entretien général: bon état apparent.

-PLAN : n°-3-Hangar-prêt matériel :





Immeuble construit en briques avec couverture en tuiles, sol béton, équipé en électricité, non isolé.

Surface: 119m²

Etat d'entretien général: état moyen.

-PLAN : n°-4-Hangar prêt matériel :

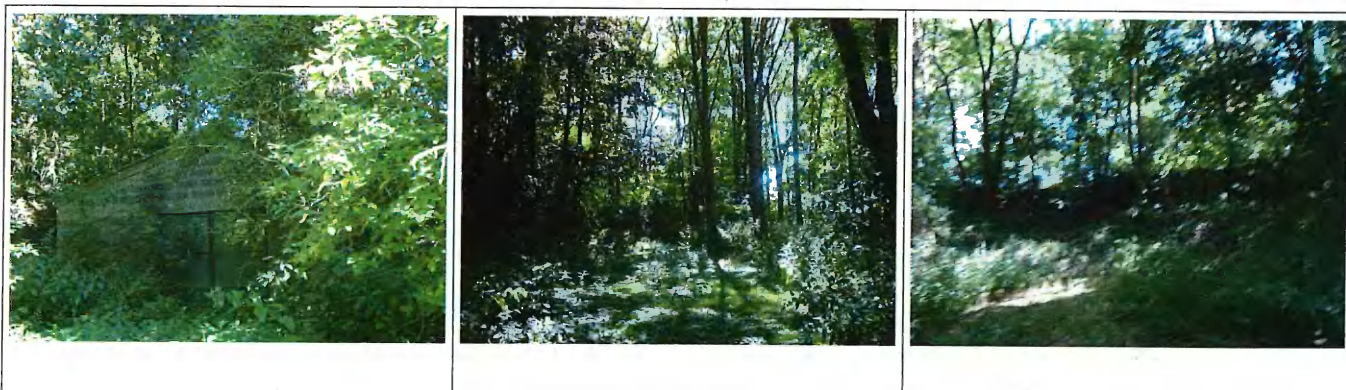


Immeuble construit en briques avec couverture en tuiles, sol béton, équipé en électricité, non isolé.

Surface: 89,29m²

Etat d'entretien général: état moyen.

-PLAN: n°-5- Deux abris forêt :



Deux immeubles indépendants construits en parpaings avec couverture probablement en tôles ou bac acier fermés par une porte métallique, non équipés des réseaux et à usage de stockage bois, non visités intérieurement.

Surface: 2x57,50m²

Etat d'entretien général: état extérieur moyen.

-PLAN: n°-6-Bâtiment horticole+garage remisage :



Immeuble construit en briques et parpaings avec couverture en tuiles, et tôles comprenant deux petites pièces, une grande pièce, sol béton et équipé en eau et électricité.
Surface: 430m²
Etat d'entretien général: état médiocre.

-PLAN: n°-7-Petit local vide :

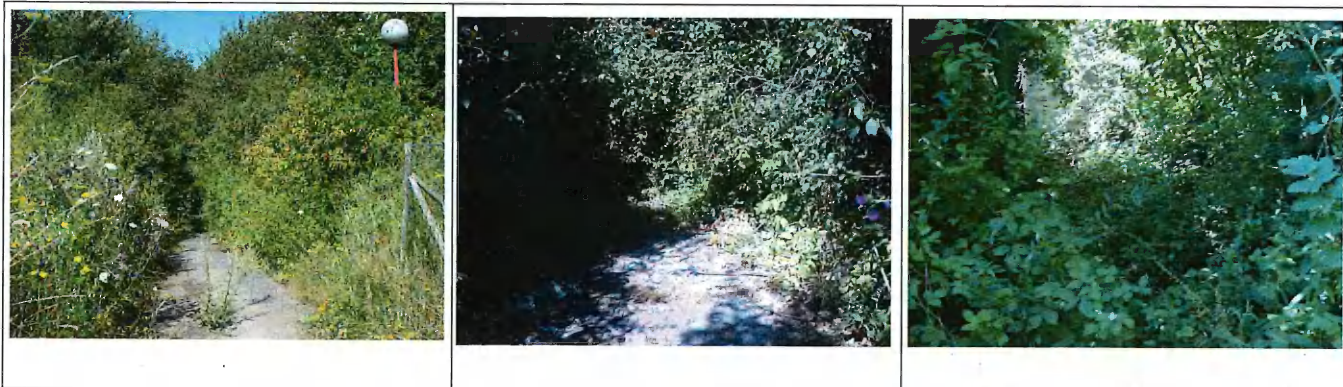


Immeuble construit en briques avec couverture en tuiles béton servant anciennement de point d'accueil pour la piscine.

Surface: 12m²

Etat d'entretien général : non visité intérieurement, extérieur médiocre.

-PLAN: n°-8-Bâtiments en ruine : anciens vestiaires+douches+ex-piscine



Lors de la visite sur place, le consultant a indiqué que la piscine avait été démontée et qu'il subsistait des bâtis de 2002 servant de refuges pour animaux, aujourd'hui envahis par la végétation. Au cadastre, ces bâtiments ne sont pas représentés.

-PLAN: n°14-Bâtiment prévention routière :



Immeuble construit de plain-pied en briques avec couverture en tuiles béton comprenant un bureau, une grande salle, un bloc sanitaire et un local réserve. Les menuiseries sont en bois, les sols sont carrelés, les murs sont peints, dalles faux plafonds et chauffage au gaz.

Surface: 110m²

Etat d'entretien général : intérieur correct, menuiseries usagées.

-PLAN: n°15-Immeuble professionnel : 2 route de vermelles (parcelle B744 pour 354m²)



Immeuble à usage de bureaux construit en 1929 en briques sur deux niveaux et couverture en tuiles béton, comprenant :

- au sous- sol: cave,
- au rez-de-chaussée: entrée sur une pièce traversante comprenant une cuisine meublée et un espace à usage de bureaux, un wc séparé, une réserve avec une toiture en tôle sur charpente bois,
- au 1^{er} étage: palier, deux pièces, une salle d'eau avec un meuble vasque.

Les menuiseries sont en pvc double vitrage, les sols sont carrelés ou lames parquet, les murs sont peints, le chauffage est électrique.

Surface: 90m².

Etat d'entretien général: bon état apparent.

Dossier technique immobilier en date du 10/02/21: Il n'a pas été repéré de revêtements contenant du plomb au-delà des seuils en vigueur.

-Il a été repéré des matériaux et produits contenant de l'amiante (conduits en fibre-ciment (sous sol-cave).

-L'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies (règles liées aux zones dans les locaux contenant une baignoire ou une douche).

-Diagnostic de Performance Energétique: CE: Classe F et GES: Classe C

-PLAN: n°-9-Bâtiments techniques :





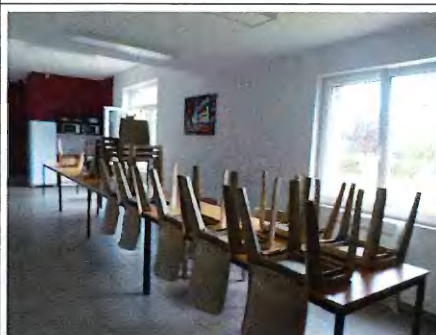
Bureaux techniques



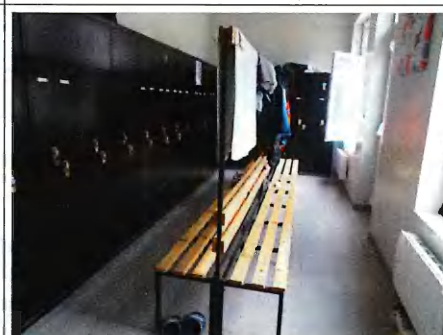
Accès mezzanine



mezzanine



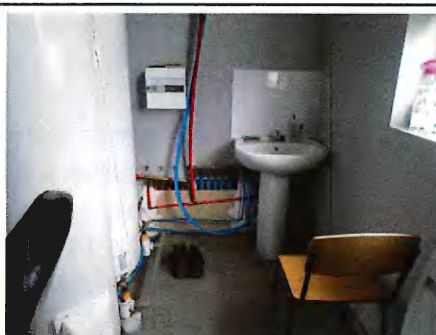
réfectoire



vestiaires



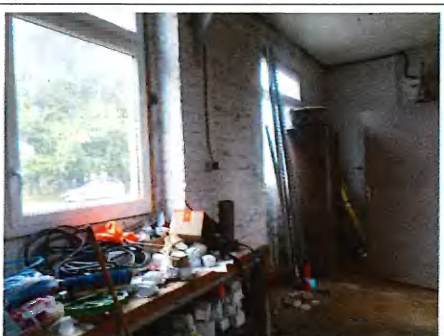
Local matériel élagage



Local matériel élagage



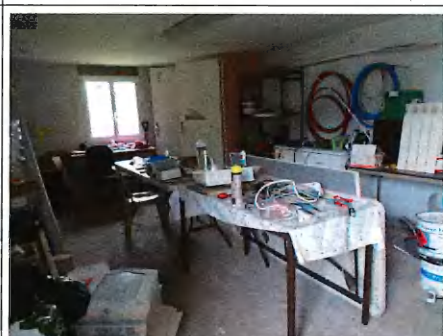
Magasin éclairage public



Magasin éclairage public



Atelier maçonnerie



Atelier maçonnerie

Immeuble construit de plain-pied en briques avec couverture en tuiles béton comprenant une construction ancienne et une construction récente avec un auvent sur le côté. Le bâtiment accueille les bureaux techniques pour 22m², un accès à une mezzanine pour le stockage matériel de 24m², un réfectoire de 36,57m², des vestiaires-douches pour 48m², un local matériel élagage de 17,38m², un magasin éclairage public de 71m², un atelier maçonnerie de 24m² et une cave. Surface totale: 242,95m²

La partie aménagée est constituée des bureaux techniques, de la mezzanine, du réfectoire, des vestiaires-douches et du local matériel élagage soit une surface totale de 147,95m². Les menuiseries sont en pvc double vitrage, les sols sont carrelés, les murs sont peints, le chauffage est électrique, assainissement par fosse septique.

Le magasin éclairage public comprend deux pièces, sol béton, murs non isolés, équipé en électricité.

L'atelier maçonnerie est un appentis attenant au bâtiment principal comprenant une seule pièce, sol béton, murs peints, menuiseries pvc double vitrage.

Etat d'entretien général : la partie aménagée présente un bon état général et un état correct pour le magasin éclairage public et l'atelier maçonnerie.

-PLAN: n°-10-11-Atelier mécanique et local poubelle :



Immeuble construit en briques avec couverture en tuiles béton comprenant une grande pièce principale et une seconde pièce sur l'arrière avec une toiture un pan. Sol béton, murs non isolés, équipé en eau et électricité.

Surface: 262m² + local poubelle de 12m²

Etat d'entretien général : état correct, quelques fissures murales.

-PLAN: n°-12-Local remisage :

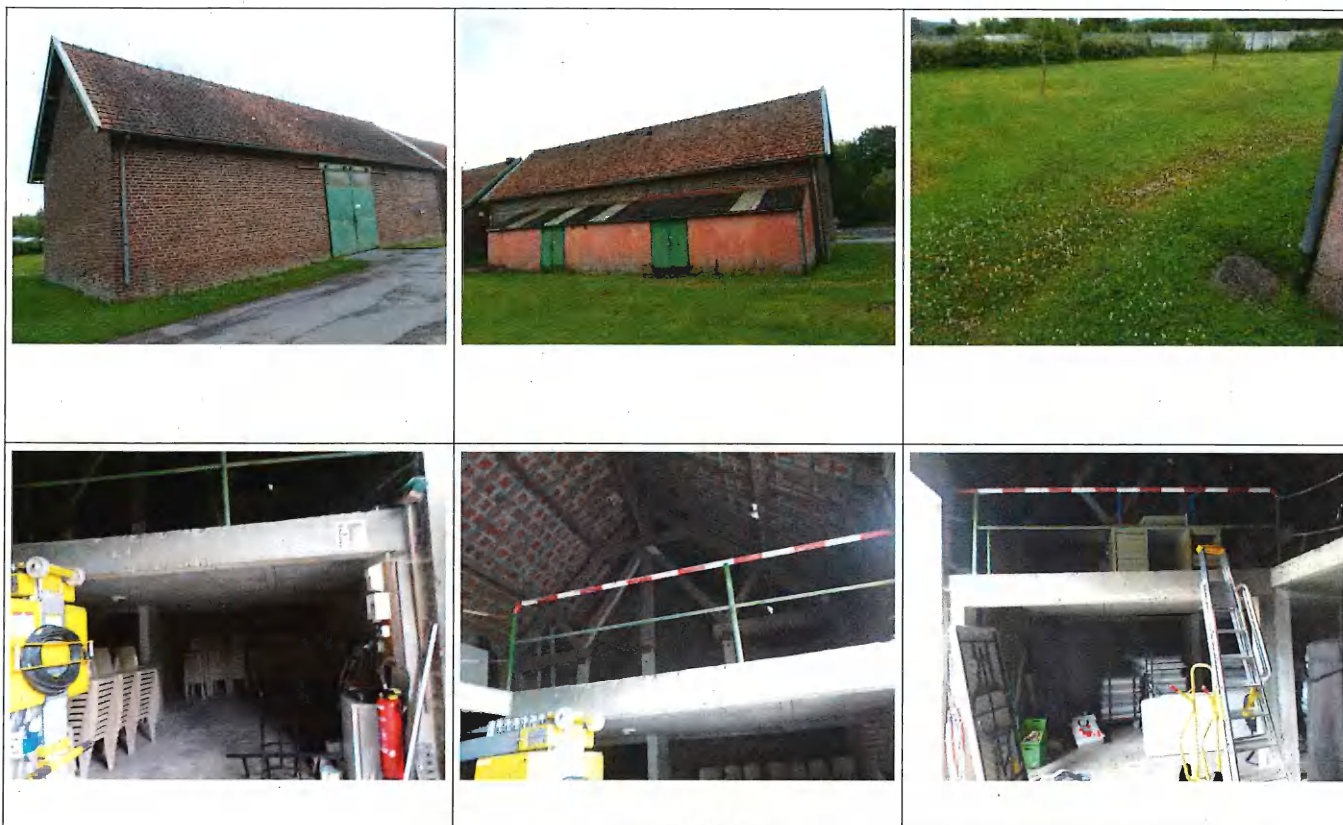


Immeuble construit en briques avec couverture en tuiles béton comprenant une pièce principale. Sol béton, murs non isolés, menuiseries bois et métalliques simple vitrage.

Surface: 28m²

Etat d'entretien général : état moyen.

-PLAN: n°-13-Hangar stockage matériel :



Immeuble construit en briques avec couverture en tuiles béton comprenant une pièce principale avec une plateforme en parpaings, fermé par des portes métalliques coulissantes. Sol béton, murs et toiture non isolés, équipé en électricité.

Surface: 175m²

Etat d'entretien général : état correct.

-PLAN: n°16-17-Hangar véhicule + station carburant : 1 route de vermelles (parcelle B757 pour 4 733m²-B745p pour 2 380m² environ).





Immeuble construit de plain-pied en plaques acier simple peau avec une belle hauteur sous plafond, équipé de portes électriques et manuelles, sol en schiste, équipé en électricité.
Surface: 1160m²

Etat d'entretien général : état correct.

Immeuble construit en briques avec couverture en tuiles accueillant dans une seule pièce une station de carburant (fioul), une trappe permet d'accéder au grenier qui sert de stockage de matériel, équipé en électricité.

Surface: 22m²

Etat d'entretien général : état correct, les cuves sont entretenues.

Le jour de la visite sur place, le consultant n'était pas en mesure de préciser le devenir de cette station de carburant.

Parcelle B745 :



Verger solidaire

La parcelle B745 constitue la plus grande parcelle de terrain du site du Sivom et dispose d'une largeur maximale de 140m environ. En dehors des bâtiments, elle se présente en nature boisée, d'espaces verts et comprend un parking, des voies de circulation en enrobé et quelques chemins en schiste. Un verger solidaire (pommés et pruniers essentiellement) a été planté en 2019. La cueillette réalisée en partie par les agents techniques du Sivom est à destination de C.C.A.S pour la confection de confitures.

4.5. Surfaces du bâti

La saisie du consultant mentionne les surfaces suivantes :

N° Ordre	Désignation Immeubles	Localisation	Parcelles cadastrales	Surfaces totales bâtiments m²	Usage
1	Siège administratif	1 Route de Vermelles 62138 Haisnes	B745	508	Bureaux-salles de réunions - archives : Occupés par les services de la collectivité
	Local entretien + chaufferie	"		24,96	Local vide + chaufferie
	Local	"		8	Local vide
2	Salle Poudrière	"		55,48	Bâtiment recevant du public en formation/insertion, occupé par un organisme public dans le cadre d'une convention de mise à disposition
3	Hangar prêt de matériel	"		119	Stockage
4	"	"		89,29	Stockage
5	2 abris de forêt	"		115	Abris vides
6	Bâtiments horticole + garage remisage	"		430	Bâtiments non occupés
7	Local vide	"		12	Non occupé
8	Anciens vestiaires + douches + ex-piscine (ruines)	"		108	Bâtiments en état de ruines non occupés
9	Atelier maçonnerie	"		24	Stockage outils de maçonnerie
	Magasin éclairage public	"		71	Stockage pièces, outillages, matériel éclairage public
	Local matériel élagage	"		17,38	Stockage du matériel d'élagage
	Vestiaires + douches	"		48	Vestiaires, douches, refectoire pour le personnel des services techniques et bureaux des responsables adjoints techniques + 1 local stockage produits d'entretien
	Refectoire	"	36,57		
	Bureaux techniques	"	22		
	Elage stockage petit matériel	"	24		
10	Atelier mécanique	"	282		
11	Local poubelles	"	12	Stockage conteneurs déchets	
12	Local remisage	"	28	Garage remisage 2 roues pour stationnement du personnel du SIVOM	
13	Hangar prêt de matériel + petit local stockage service prévention routière	"	176	Stockage du prêt de matériel (chaises, stands, panneaux d'exposition...)	
14	Bâtiment prévention routière	"	82	Bâtiment recevant des élèves de classe CE1 à 6ème durant l'année scolaire	
	Bureau service prévention routière	"	28	Bureau occupé par l'agent du service prévention routière	

N° Ordre	Désignation immeubles	Localisation	Parcelles cadastrales	Surfaces totales bâtiments m²	Usage
15	Logement	2 Route de Vermelles 62138 Haisnes	B744	90	Bâtiment transformé en bureaux occupé par le service Relais Petite Enfance (RPE)
16	Station carburants	1 Route de Vermelles 62138 Haisnes	B757	22	Carburants pour matériels et engins services espaces verts (4000 L / gazole + 4000 L / SP98)
17	Hébergement véhicule	1 Route de Vermelles 62138 Haisnes	B745 (en partie) et B757	1160	Remisage des véhicules et engins des services techniques + podiums service "prêt de matériel"
18	Logement + garage	3 Route de Vermelles 62138 Haisnes	B1018	90	Non occupé
19	Logement + garage	4 Route de Vermelles 62138 Haisnes	B1019	99,32	Non occupé
20	Maison de l'orientation et insertion (MOI) + garage + dépendance+pigeonnier	5 Route de Vermelles 62138 Haisnes	B728	259	Bâtiment recevant du public bénéficiaire du RSA avec salles aménagées pour formations de groupe - Occupé par le service Insertion du SIVOM - Maison d'orientation et d'insertion (MOI)
21	Relais Petite Enfance (RPE)	6 Route de Vermelles 62138 Haisnes	B731	156,2	Non occupé. Stockage matériel (jeux et activité jeunes enfants) pour animation service Relais Petite Enfance (RPE); service transféré au bâtiment n° 2 Route de Vermelles.
22	Anciens bureaux du service communication et animation + 1 garage	7 Route de Vermelles 62138 Haisnes	B733	74,099	Stockage matériel du service animation et matériel SIVOM PARC (sonos, corde accrobranche, mousquetons, harnais, casques...)
23	Bâtiments mis à disposition d'organismes de formation + garage non occupé	8 Route de Vermelles 62138 Haisnes	B734-B735-B736 et 741 (en partie : garage)	39,8	RDC : Bureaux occupés par des organismes publics recevant du public en formation/insertion dans le cadre d'une convention de mise à disposition
24		9 Route de Vermelles 62138 Haisnes		208,9	Etage ouvert composé de salle recevant du public en formation/insertion, permettant un lien entre les organismes occupant, dans le cadre de la compétence Formation/Insertion de la collectivité (SIVOM) Garage correspondant au bâtiment non occupé
25	Réfectoire (ex garage n°10)	10 Route de Vermelles 62138 Haisnes	B736 (en partie)-B737-B738	14,8	Garage attenant au logement n° 10 aménagé en réfectoire pour le public en formation
	Logement	10 Route de Vermelles 62138 Haisnes		174,44	Non occupé
26	Logement + garage	11 Route de Vermelles 62138 Haisnes	B739-B741 (en partie : garage)	90,18	Non occupé
27	Logement + garage	12 Route de Vermelles 62138 Haisnes	B740-B741 (en partie : garage)	87,99	Non occupé

Les surfaces déclaratives cadastrales disponibles à ce jour ne comprennent pas tous les bâtis existants sur le site et sont reprises ci-dessous pour information :

- 5249 A rte de vermelles: immeuble professionnel de 1 303m²
- 2 rte de vermelles: maison d'habitation de 64m²
- 3 rte de vermelles: maison d'habitation de 76m² avec garage de 13m²
- 4 rte de vermelles: maison d'habitation de 76m² avec garage de 12m²
- 5 rte de vermelles: immeuble professionnel de 144m² hors dépendances
- 6 rte de vermelles: immeuble professionnel de 155m²
- 7 rte de vermelles: maison d'habitation de 64m² avec garage de 14m²
- 8 rte de vermelles: immeuble professionnel de 254m²
- 10 rte de vermelles: maison d'habitation de 173m²
- 11 rte de vermelles: garage de 18m²
- 11 rte de vermelles: maison d'habitation de 70m²
- 14 rte de vermelles: maison d'habitation de 64m² avec garage de 19m²

Pour l'estimation domaniale, les surfaces du tableau fourni par le consultant sont retenues.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Propriétaire : Sivom de l'Artois.

Origine de propriété : ancienne.

5.2. Conditions d'occupation

Considérée libre d'occupation. Le consultant a indiqué dans la saisine que «Les logements seront vendus en l'état. Les services actuellement en place dans ces bâtiments seront déménagés».

6 - URBANISME

6.1. règles actuelles

Plan Local d'Urbanisme.

Zone UC: Il s'agit d'une zone urbaine mixte de faible densité, destinée à recevoir des habitations, des activités non nuisantes, des bureaux, des services et des équipements publics.

-Servitudes administratives, d'utilité publique ou de droit privé : Archéologie: zone bleue pour tout projet affectant le sous-sol sur des terrains d'une superficie supérieure ou égale à 5000m² (A.P du 30/11/2007). TM: Tranchée Militaire / Sapes AD: Autorisation de défrichement.

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

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local. Au cas particulier, cette méthode est utilisée car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui à évaluer.



8 - MÉTHODE COMPARATIVE


8.1. Études de marché

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

Etude de marché n°1 :


Des mutations à titre onéreux d'immeubles professionnels de construction ancienne d'une surface comprise entre 400m² et 800m², entre mai 2021 et mai 2024, situés dans un rayon de 10km autour du bien évalué, ont été recherchées.



Locaux professionnels-valeur vénale									
N	date mutation	commune adresse	cadastre	Superficie terrain	Surface bâti	urbani sme	prix	Prix/m ²	Observations
1	25/05/23	Wingles, rue Alfred Dauchez 	AH38	445m ²	434m ²	DPU	325 000€	748,85€	En centre urbain, Immeuble professionnel à usage de cabinet médical
2	20/05/22	Lens, rue de la paix 	AB1007	389m ²	505m ²	DPU	275 000€	544,55€	En centre urbain, immeuble de bureaux

3	22/12/21	Liévin, rue Faidherbe 	BX636	367m ²	447m ²	DPU	309 000€	691,28€	En centre urbain Immeuble professionnel
								moyenne	661,56€
								dominante	691,28€

Etude de marché n°2 :




Des mutations à titre onéreux d'immeubles professionnels de construction ancienne d'une surface inférieure à 400m², entre mai 2021 et mai 2024, situés dans un rayon de 10km autour du bien évalué, ont été recherchées.


Locaux professionnels-valeur vénale									
N	date mutation	commune adresse	cadastre	Superficie terrain	Surface bâti	urbani sme	prix	Prix/m ²	Observations
1	07/05/24	Harnes, av Barbusse 	AB85-86	151m ²	243m ²	DPU	133 000€	547,32€	Immeuble professionnel centre ville
2	23/03/23	Lens, rue de Londres 	AW590	188m ²	120m ²	DPU	125 000€	1 041,67€	Très proche centre urbain, immeuble à usage professionnel
3	21/06/21	Harnes, 81 rue des fusillés 	AB546	152m ²	146m ²	DPU	150 000€	1 027,40€	Centre urbain Immeuble professionnel

4	11/06/21	Harnes, av Barbusse 	AW385	862m ²	228m ²	DPU	149 000€	653,51€	Centre urbain Immeuble professionnel
5	12/05/21	Lens, 32 av Van Pelt 	AB1577	223m ²	335m ²	DPU	150 000€	477,76€	Centre urbain- immeuble professionnel
								moyenne	749,53€
								dominante	653,51€

Etude de marché n°3:




Des mutations à titre onéreux d'immeubles à usage de hangars d'une surface inférieure à 500m², entre mai 2021 et mai 2024, situés dans un rayon de 10km autour du bien évalué, ont été recherchées.

<i>Hangars-valeur vénale</i>									
N	date mutation	commune adresse	cadastre	Superficie terrain	Surface bâti	urbani sme	prix	Prix/m ²	Observations
1	22/04/24	Auchy les mines, rue Gloriant 	AA625	783m ²	499m ²	DPU	110 000€	220,44€	Centre urbain Construction en briques et tuiles
2	20/09/23	Loison sous lens, rue Henri Becquaert 	AB686	245m ²	260m ²	DPU	86 000€	330,77€	Centre urbain Construction en briques et tôles
3	05/01/23	Loos en gohelle, rue des écoles 	AL545	332m ²	209m ²	DPU	107 500€	514,35€	Centre urbain Construction en briques et tuiles

4	11/04/22	Harnes, rue André Desprez 	AB256	207m ²	207m ²	DPU	54 000€	260,87€	Construction en briques et tuiles, très proche centre urbain
								moyenne	331,61€
								dominante	295,82€

Etude de marché n°4 :

Des mutations à titre onéreux d'immeubles à usage de hangars d'une surface comprise entre 700m² et 1 500m², entre janvier 2021 et mai 2024, situés dans un rayon de 10km autour du bien évalué, ont été recherchées.

Hangars-valeur vénale									
N	date mutation	commune adresse	cadastre	Superficie terrain	Surface bâti	urbani sme	prix	Prix/m ²	Observations
1	31/05/22	Wingles, 98 rue André Pezé 	AK243	2 837m ²	1 291m ²	DPU	250 000€	193,65€	Entrepôt à usage multi professionnel, (garage automobile)
2	11/03/22	Aix noulette, ZAL Les champs duclerc 	AE514	1 241m ²	750m ²	DPU	270 000€	360,00€	Bâtiment à usage artisanal comprenant un local et une pièce de bureaux
3	02/03/21	Pont à Vendin, ZAL La canarderie 	AE366	2 875m ²	1 172m ²	DPU	150 000€	127,99€	Bâtiment à usage d'entrepôts et de bureaux avec 72 m ² de bureaux
								moyenne	227,21€
								dominante	193,65€

Etude de marché n°5:

Des mutations à titre onéreux de maison d'habitations de construction ancienne d'une surface comprise entre 65m² et 95m², entre janvier 2022 et mai 2024, situées sur la commune de Haisnes, ont été recherchées.

Maisons d'habitation – valeur vénale									
N	Date mutation	commune adresse	cadastre	Superficie terrain	Surface bâti	urbanisme	prix	Prix/m ²	Observations
1	26/01/23	Haisnes, route de Lens 	AC70	146m ²	79m ²	DPU	75 000€	949,37€	Centre urbain Maison d'habitation mitoyenne comprenant : au rdc : Entrée, salon, séjour, cuisine, salle de bains, W.C et 3 chambres Cour, jardin, remises
2	01/12/22	Haisnes, rue Roger Salengro 	AC68	132m ²	72m ²	DPU	43 000€	597,22€	Centre urbain Maison d'habitation semi-mitoyenne
3	27/01/22	Haisnes, rue Henri Debureau 	AH9	344m ²	75m ²	DPU	57 000€	760,00€	Proche centre urbain Maison d'habitation mitoyenne
								moyenne	768,86€
								dominante	760,00€

Etude de marché n°6:

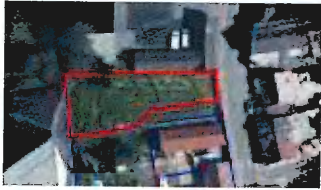
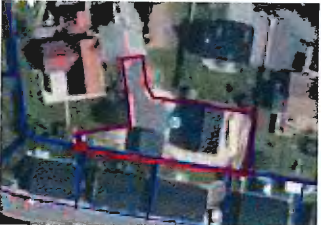
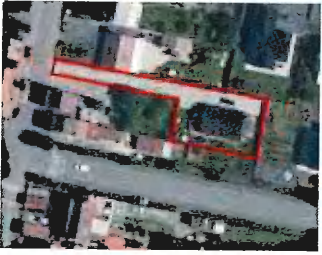
Des mutations à titre onéreux de maison d'habitations de construction ancienne d'une surface comprise entre 150m² et 200m², entre janvier 2021 et mai 2024, situées dans un rayon de 5km autour du bien évalué, ont été recherchées.

Maisons d'habitation – valeur vénale

N	Date mutation	commune adresse	cadastre	Superficie terrain	Surface bâti	urbanisme	prix	Prix/m ²	Observations
1	13/09/23	Douvrin, rue Charles Ferran, 	AE190	439m ²	157m ²	DPU	130 000€	828,03€	Très proche centre urbain maison d'habitation semi-mitoyenne
2	28/10/22	Wingles, rue Emile Basly 	AP91-93	1 188m ²	156m ²	DPU	126 000€	807,69€	Centre urbain Maison d'habitation mitoyenne
3	11/04/22	Vermelles, rue A.Lamendin 	AM104	608m ²	150m ²	DPU	75 000€	500,00€	Centre urbain Maison d'habitation avec garage (20m ²)
4	16/11/21	Auchy les mines, rue Ignace Humblot 	AA118	166m ²	159m ²	DPU	142 000€	893,08€	Proche centre urbain Maison d'habitation mitoyenne
							moyenne	757,20€	
							dominante	817,86€	

Etude de marché n°7 :


Des mutations à titre onéreux de terrains à bâtir hors lotissement en zone urbaine d'habitations, d'une superficie comprise entre 300m² et 800m², entre janvier 2019 et mai 2024, situés sur la commune de Haisnes, ont été recherchés.

Biens non bâtis : terrains à bâtir - valeur vénale								
N°	date mutation	commune adresse	Réf cadastre	superficie du terrain	urbani sme	Prix €	Prix € /m ²	Observations
1	19/08/22	Haisnes, rue du marais 	AE242	539m ²	UA	72 000€	133,58€	En centre urbain Terrain à bâtir avec façade à rue de 7m
2	09/07/20	Haisnes, rue des oliviers 	B1768	595m ²	1AUa	50 575€	85,00€	En dehors du centre urbain Terrain à bâtir non viabilisé formant d'anciens espaces verts d'un lotissement, avec façade de 6m
3	05/02/19	Haisnes, rue des martyrs 	AC440- 443-447 devenu AC461	703m ²	1AUa+ UC	56 000€	79,66€	En centre urbain Terrain à bâtir avec façade de 5m
moyenne							99,41€	
dominante							85,00€	

Etude de marché n°8 :

Des mutations à titre onéreux de terrains à bâtir en zone urbaine (U), d'une superficie comprise entre 5 000m² et 100 000m², entre janvier 2022 et mai 2024, situés dans un rayon de 40km autour du bien évalué, ont été recherchés.

Biens non bâtis : terrains à bâtir - valeur vénale

N°	date mutation	commune adresse	Réf cadastre	superficie du terrain	urbanis me	Prix €	Prix €/m ²	Observations
1	14/12/23	Corbehem, rue de la gare 	A20	9 319m ²	UA	360 000€	38,63€	Terrain avec façade de 86m sur 107m de longueur
2	25/07/23	Lestrem, rue des mioches 	AD167	6 055m ²	UD	200 000€	33,03€	Terrain avec façade de 58m sur 96m de longueur
3	16/12/22	Laventie, rue de Hem 	AL229 à 260	14 617m ²	UD	400 000€	27,37€	Terrain avec façade de 48m sur 96m de longueur
4	17/10/22	Hénin Beaumont, rue Robert Salé 	BC571	9 236m ²	UC	150 000€	16,24€	Terrain avec façade de 76m sur 117m de longueur

moyenne **34,16€**

dominante **33,03€**

8.1.2. Autres sources externes à la DGFI

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

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

Etude de marché n°1: bureaux professionnels d'une surface supérieure à 400m²

-PLAN: n°1-Siège administratif (508m²) en bon état général + dépendances à usage de réserve et local chaufferie (24,96m²), un bâti ouvert à usage de sanitaires hors d'usage.

Il ressort des critères retenus une sélection de trois mutations à titre onéreux dans une fourchette de prix entre 545€/m² et 749€/m² pour un prix moyen de 662€/m² et un prix dominant de 691€/m². Les termes retenus sont situés en milieu urbain d'habitations.

Le bien évalué présente un bon état général et dispose de deux dépendances. Il se situe en dehors de zones d'habitation, ce qui limite son attractivité pour un usage professionnel. La valorisation est arbitrée sur le prix moyen de l'étude de marché soit 662€/m².

Etude de marché n°2: bureaux professionnels d'une surface inférieure à 400m²

-PLAN: n°2-Immeuble professionnel de 55,48m², état correct.

-PLAN: n°9-Bâtiments techniques pour partie en immeuble professionnel de 147,95m², état correct.

-PLAN: n°15-Immeuble professionnel de 90m², état correct.

-PLAN: n°20-Immeuble professionnel de 144m² avec garage et dépendances, état correct.

-PLAN: n°21-Immeuble professionnel de 156,20m² avec dépendance et garage séparé, état correct.

Pour l'étude de marché, cinq transactions ont été sélectionnées dans une fourchette de prix entre 478€/m² et 1 042€/m² soit un prix moyen de 750€/m² et un prix dominant de 654€/m². Les biens disposant d'une surface inférieure à 150m² sont valorisés à un prix supérieur à 1 000€/m² et les biens disposant d'une surface supérieure à 200m² à un prix inférieur à 700€/m². Les termes retenus sont situés en milieu urbain d'habitations.

Les biens évalués présentent majoritairement un bon état général apparent. Les valorisations sont fixées compte tenu de leur état général observé le jour de la visite sur place, des éventuelles dépendances représentant des plus-values, de la surface des bâtiments, du terrain d'assiette et en prenant en compte leur emplacement géographique.

-PLAN: n°2-Immeuble professionnel de 55,48m² en retrait de la voirie, soit 900€/m².

-PLAN: n°9-Bâtiments techniques pour partie en immeuble professionnel rénové de 147,95m² soit 1 000€/m².

-PLAN: n°15-Immeuble professionnel de 90m² en bord de voirie, soit 1 000€/m².

-PLAN: n°20-Immeuble professionnel de 144m² avec garage et dépendances sur un terrain de 2 000m² environ soit 900€/m².

-PLAN: n°21-Immeuble professionnel de 156,20m² avec dépendance et garage sur un terrain de 1 575m² soit 900€/m².

Les biens professionnels suivants présentent un état général moyen aussi leur valorisation est fixée comme suit:

-PLAN: n°14-Bâtiment prévention routière de 110m², soit 550€/m².

-PLAN: n°22-Immeuble professionnel de 61,85m², soit 550€/m².

-PLAN: n°23-24-Immeubles professionnels de 251,25m² (236,45m²+14,80m²), soit 500€/m².

Etude de marché n°3: hangars d'une surface inférieure à 500m²

-PLAN : n°3-Hangar prêt matériel de 119m², état moyen équipé en électricité.

Etude de marché n°6: maisons d'habitation de construction ancienne entre 150m² et 200m²

-PLAN: n°25-Maison d'habitation de 174,44m², état très moyen, avec garage indépendant.

Pour l'étude de marché, quatre mutations à titre onéreux ont été sélectionnées dans une fourchette de prix entre 500€/m² et 893€/m² pour un prix moyen de 757€/m² et un prix dominant de 818€/m²

Le bien évalué nécessite de nombreux travaux, la valorisation est fixée sur une valeur basse de marché, soit 500€/m².

Etude de marché n°7: terrains à bâtir d'une superficie comprise entre 300m² et 800m²

-Parcelles B727p (900m²)-B729p (3 380m² environ)-B1019p (2 675m² environ) pour une superficie totale de 6 900m² environ présentant une longueur de 170m environ sur une largeur maximale de 45m environ. Cette unité foncière pourrait accueillir 17 lots de terrains à bâtir de 400m² environ disposant chacun d'une façade à rue de 10m environ.

-Parcelle B730p (1 200m² environ) présentant une longueur de 40m environ sur une largeur maximale de 30m environ. Trois lots de terrains à bâtir de 400m² environ pourraient être créés. Au total, 20 lots de terrains à bâtir d'une superficie de 400m² chacun environ pourraient être envisagés sur ces deux unités foncières d'une superficie totale de 8 100m² (6 900+1 200).



Au cours de ces trois dernières années, seules deux mutations à titre onéreux de terrains à bâtir sur la commune de Haisnes ont été enregistrées. Le périmètre de l'étude de marché a donc été étendu à l'année 2019. Au total, trois mutations à titre onéreux ont été réalisées avec des prix entre 80€/m² et 134€/m² pour un prix moyen de 99€/m² et un prix dominant de 85€/m². Compte tenu de l'emplacement géographique du bien évalué, en retrait du centre urbain de Haisnes, la valorisation est fixée à 85€/m².

Etude de marché n°8: terrains à bâtir d'une superficie comprise entre 5 000m² et 100 000m²

-Parcelle B745p pour une superficie 50 000m² environ disposant d'une largeur maximale de 140m environ.



Il ressort des critères retenus une sélection de quatre mutations à titre onéreux dans une fourchette de prix entre 16€/m² et 39€/m² pour un prix moyen de 29€/m² et un prix dominant

- PLAN: n°4-Hangar prêt matériel de 89,29m², état moyen équipé en électricité.
- PLAN: n°5-Deux abris forêt de 2x57,50m², état moyen non équipé, en retrait de la voirie.
- PLAN: n°6-Bâtiment horticole+garage remisage de 430m², état médiocre équipé en eau et électricité.
- PLAN: n°9-Bâtiments techniques pour partie en hangar de 95m², état correct équipé en électricité.
- PLAN: n°10-11-Atelier mécanique de 262m², état correct équipé en électricité.
- PLAN: n°12-Local remisage de 28m², état moyen.
- PLAN: n°13-Hangar stockage matériel de 175m², état correct équipé en électricité.

Il ressort des critères retenus une sélection de quatre mutations à titre onéreux dans une fourchette de prix entre 260€/m² et 514€/m² pour un prix moyen de 332€/m² et un prix dominant de 296€/m². Les valorisations sont fixées compte tenu de l'état général observé le jour de la visite sur place, de la surface des bâtiments, de leur aménagement et de leur équipement en réseaux.

- PLAN: n°3-Hangar prêt matériel de 119m², soit 260€/m².
- PLAN: n°4-Hangar prêt matériel de 89,29m², soit 260€/m².
- PLAN: n°5-Deux abris forêt de 2x57,50m², soit 100€/m².
- PLAN: n°6-Bâtiment horticole+garage remisage de 430m², soit 100€/m².
- PLAN: n°9-Bâtiments techniques pour partie en hangar de 95m², soit 300€/m².
- PLAN: n°10-11-Atelier mécanique de 262m², soit 300€/m².
- PLAN: n°12-Local remisage de 28m², soit 200€/m².
- PLAN: n°13-Hangar stockage matériel de 175m², soit 300€/m².

Etude de marché n°4: hangars d'une surface supérieure à 700m²

- PLAN: n°16-17-Hangar de 1 160m², équipé en électricité + station carburant de 22m², état correct.

Pour l'étude de marché, trois mutations à titre onéreux ont été retenues dans une fourchette de prix entre 128€/m² et 360€/m² pour un prix moyen de 227€/m² et un prix dominant de 194€/m². Les biens sont érigés sur des terrains entre 1 200m² et 2 900m².

Le bien évalué présente une structure simple en bac acier. La valorisation est fixée sur le prix dominant de l'étude de marché, soit 194€/m², station de carburant inclus. Le consultant n'est pas en mesure de préciser le devenir de la station de carburant et si les cuves seront vidées au moment de la vente.

Etude de marché n°5: maisons d'habitation de construction ancienne entre 65m² et 95m²

- PLAN: n°18-Maison d'habitation de 77,75m², état moyen, avec garage attenant.
- PLAN: n°19-Maison d'habitation de 87,07m², état correct, avec garage attenant.
- PLAN: n°26-Maison d'habitation de 77,93m², état médiocre, avec garage indépendant.
- PLAN: n°27-Maison d'habitation de 75,74m², état médiocre, avec garage indépendant.

Il ressort des critères retenus une sélection de trois mutations à titre onéreux dans une fourchette de prix entre 597€/m² et 949€/m² pour un prix moyen de 769€/m² et un prix dominant de 760€/m².

Les valorisations sont fixées compte tenu de l'état général observé le jour de la visite sur place.

- PLAN: n°18-Maison d'habitation de 77,75m² avec garage attenant soit 650€/m².
- PLAN: n°19-Maison d'habitation de 87,07m² avec garage attenant soit 750€/m².
- PLAN: n°26-Maison d'habitation de 77,93m² avec garage indépendant, soit 600€/m².
- PLAN: n°27-Maison d'habitation de 75,74m² avec garage indépendant, soit 600€/m².

de 30€/m². Les quatre termes sont des terrains comprenant une superficie entre 6 000m² et 15 000m² et disposant de largeurs entre 96m et 117m.

Le bien évalué comprend une largeur importante de 140m, une superficie d'environ 50 000m² et une forme irrégulière. Les travaux d'aménagement en terrains à bâtir seront donc plus conséquents. La valorisation est fixée sur une valeur basse de marché soit 16,00€/m².

Dans l'estimation présente, les immeubles bâtis en ruine n'ont pas été valorisés, soit le petit local vide (plan n°8) et les anciens vestiaires+douches+ex-piscine (plan n°7).

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 du bien est arbitrée à **3 061 283€** après abattement de 10 % pour vente en bloc et hors coût de démolition des bâtiments en ruine.

N° ORDRE	PARCELLE	BIEN	SURFACE/ SUPERFICIE EN M ²	ESTIMATION EN €/M ²	MONTANT EN €
1	B745p	Siège administratif et dépendances	508	662	336 296
2	B745p	Salle poudrière-bureaux	55,48	900	49 932
3	B745p	Hangar-prêt matériel	119	260	30 940
4	B745p	Hangar-prêt matériel	89,29	260	23 215
5	B745p	2 abris forêt	115	100	11 500
6	B745p	Bâtiment horticole+garage remisage	430	100	43 000
9	B745p	Bâtiments techniques-vestiaires- réfectoire-bureaux	147,95	1 000	147 950
	B745p	Bâtiments techniques-hangars	95	300	28 500
10	B745p	Atelier mécanique	262	300	78 600
12	B745p	Local remisage	28	200	5 600
13	B745p	Hangar stockage matériel	175	300	52 500
14	B745p	Bâtiment prévention routière	110	550	60 500
15	B745p	Bureaux	90	1 000	90 000
16-17	B745p-757	Hangar véhicule-station carburant	1182	194	229 308
18	B1018	Maison avec garage	77,75	650	50 538
19	B1019p	Maison avec garage	87,07	750	65 303

20	B727p-728	Maison Orientation et Insertion	144	900	129 600
21	B731-732	Relais Petite Enfance	156,2	900	140 580
22	B733	Bureaux avec garage	61,85	550	34 018
23-24	B734-735-736p	Bureaux+réfectoire	251,25	500	125 625
25	B736p-737-738	Maison avec garage indépendant	174,44	500	87 220
26	B739	Maison avec garage indépendant	77,93	600	46 758
27	B740	Maison avec garage indépendant	75,74	600	45 444
	B727p-729p-1019p-730p	Terrains à bâtir	8 100	85	688 500
	B745p	Terrains à bâtir	50 000	16	800 000
TOTAL					3 401 426
Abattement 10 % pour vente en bloc					340 143
TOTAL FINAL					3 061 283

Elle est exprimée hors taxes et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10% portant la valeur minimale de cession sans justification particulière à 2 755 155€ 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

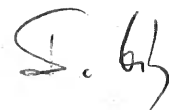
Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

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,

La Directrice du Pôle Etat, Stratégie et Ressources,



Isabelle Ortiz,

Administratrice de l'Etat

