



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

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

Le 17/09/2024

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

à

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

POUR NOUS JOINDRE

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

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

[La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(http://collectivites-locales.gouv.fr\)](#)

Nature du bien :	Parcelles non bâties
Adresse du bien :	Ancienne ligne ferroviaires 309000 et 285000 62 620 RUITZ
Valeur :	70 000 €, hors taxes et hors frais assortie d'une marge d'appréciation de 15 % <i>(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)</i>

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

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

REÇU EN PREFECTURE

le 09/04/2025

Application agréée E-legalite.com

1 - SERVICE CONSULTANT

Service consultant : SNCF

affaire suivie par : Mme Sylvia LOISEAU

2 - DATE

de consultation : 31/03/2024

de délai négocié : 30/09/2024

de visite:

de dossier en état :

3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input type="checkbox"/>
Prise à bail :	<input type="checkbox"/>
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	<input type="checkbox"/>
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

3.3. Projet et prix envisagé

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

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

Sur la commune de RUITZ, ces parcelles sont au nombre de 22 (cf.point 4.3 pour les références cadastrales) disposant d'une contenance cumulée de 28 868 m².

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

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

Il convient de préciser que cette même délibération approuve le principe de l'opération d'acquisition et non sa réalisation. Elle ne donne pas pouvoir au Président de procéder à l'acquisition. Elle précise que cette acquisition fera l'objet d'une saisine conjointe « des domaines » et que l'estimation qui en résultera sera présentée au comité syndical lors d'une autre séance afin d'approuver formellement cette transaction

Une partie des parcelles (cf.détails tableau au point 4.3) fait l'objet d'une DUP formalisée le 1er février 2017 par arrêté préfectoral.

Cette dernière est valide 5 ans à partir de la date de l'arrêté préfectoral soit jusqu'au 31 janvier 2022.

Le projet vise à la création de 4 lignes de bus à haut niveau de service (BHNS) sur les communes de Avion, Billy-Montigny, Carvin, Dourges, Fouquières-les-lens, Harnes, Hénin-Beaumont, Lens, Libercourt, Liévin, Loison-sous-lesn, Loos-en-Gohelle, Méricourt, Montigny-en-gohelle, Noyelles-Gocault, Noyelles-sous-Lens, Oignies, Sallaumines et Vendin-le-Vieil.

La DUP initiale a été prorogée pour une durée maximale de 5 ans à partir du 1er février 2022 jusqu'au 31 janvier 2027.

L'enquête publique s'est déroulée du 16/08/2016 au 15/09/2016.

La date de référence correspond ainsi au 16 08 2015 soit un an avant le début de l'enquête publique.

Ainsi le zonage qui sera pris en compte pour les parcelles incluses dans le champ de la DUP sera celui qui était en vigueur au 16/08/2015.

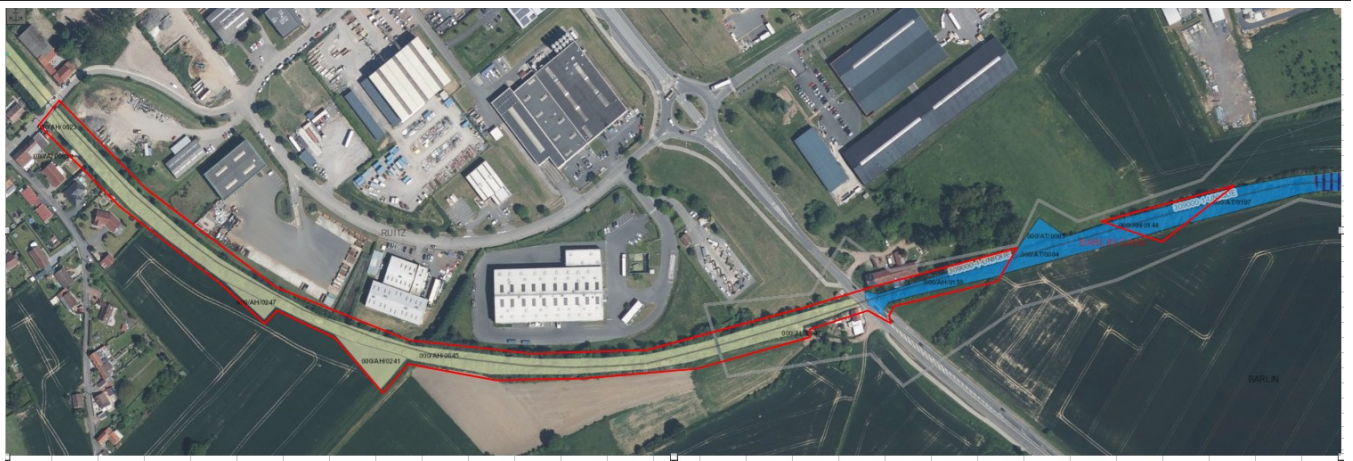
4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Centre Ruitz et zone industrielle

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

Ville	Parcelle cadastrale	Zonage PLU - CU Commune	Contenance (m ²)
Ruitz	AH 159	Nh	1210
Ruitz	AH 266	UK	34
Ruitz	AH 771	UK	25
Ruitz	AH 798	N	634
Ruitz	AH 799	UK	79
Ruitz	AH 800	N	45
Ruitz	AH 801	N	22
Ruitz	AH 802	UK	8440
Ruitz	AH 803	N	560
Ruitz	AH 743	UK	38
Ruitz	AH 770	UK	1
Ruitz	AB 19	N	406
Ruitz	AB 25	N	90
Ruitz	AB 375	UC	36
Ruitz	AB 32	N	30
Ruitz	AH 819	N	6411
Ruitz	AH 623	N	64
Ruitz	AH 645	UK	8348
Ruitz	AH 247	N	297
Ruitz	AH 241	N	835
Ruitz	AH 647	N	7
Ruitz	AH 144	N	1256
			28868



4.3. Descriptif

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

Les lieux ont été ensuite aménagés par Transport Artois Gohelle (SMT) sous la forme d'un tracé de ligne de bus
L'évaluation se focalisera ainsi sur le seul terrain nu au regard de sa configuration et de sa situation avant les aménagements réalisés par le SMT (cf.détails de la DUP du 01 02 2017).

4.4. Surfaces du bâti

Néant

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

SNCF

5.2. Conditions d'occupation

Acquisition ou Cession libre d'occupation.

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

Zone N du PLU de RUITZ : zone naturelle protégée

Zone UC du PLU de RUITZ : zone urbaine mixte correspondant au tissu ancien

Zone UK du PLU de RUITZ : zone urbaine affectée à la construction de bâtiments à usage industriel, artisanal, de services et aux activités annexes qui s'y rattachent.

VRD : Oui

6.2. Date de référence et règles applicables

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

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION

Application de la méthode par comparaison :

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

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

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

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

8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR : MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

8.1.1. Sources et critères de recherche – Termes de référence

Terrain en zone Agricole ou Naturelle

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

Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	observations	Surface terrain (m²)	Prix total	Prix/m²
6204P02 2024P05869	83//AT/44//	BARLIN	SAINT PIERRE	14/05/2024	vente SAFER zone agricole	2023	3 740	1,85 €
6204P02 2024P07189	400//AB/355// 400//AB/376//	HAILLICOURT	LE FOND D HESDIGNEUL	02/07/2024	zone A	678	1 017	1,5
6204P02 2023P06102	400//AH/790// 400//AI/616//	HAILLICOURT	LE VILLAGE NORD	16/05/2023	zone N achat par le SMTAG	163	190	1,17
6204P02 2024P06004	456//AH/91// 456//AH/202//	HOUCHIN	LE MONT BLANC	07/06/2024	vente SAFER zone agricole	2287	4 230	1,85
6204P02 2020P07875	83//AS/17// 83//AS/33// 83//AP/344// 83//AS/167// 83//AT/44//	BARLIN	LE CHEMIN D ARRAS	20/11/2020	zone A	19178	30 000	1,56
6204P02 2021P05297	540//ZH/24//	MAISNIL-LES-RUITZ	LE CHEMIN DE LENS	20/04/2021	zone A	18577	27 870	1,5
							Moyenne	1,57 €
							Médiane	1,53 €

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

Terrains en zone urbaine (UB, UC, UD)

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

Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m²)	Prix total	Prix/m²	Régime fiscal
83//AK/562//	BARLIN	RUE DES BRACQUENOIS	30/06/2023	161	500	3,11 €	zone UD enclavé
83//AS/442//	BARLIN	LE BOIS REPTIN	06/09/2022	55	275	5,00 €	zone UC du PLU avec accès rue 3 m
270//AT/378//	DIVION	32 RUE MARCEL SEILLIER	11/10/2023	1190	3 500	2,94 €	zone UD enclavé
270//AJ/240// 270//AJ/239//	DIVION	LE VILLAGE	30/05/2023	1440	4 000	2,78 €	zone UC enclavé
400//AH/533// 400//AH/531// 400//AH/529//	HAILLICOURT	LE VILLAGE NORD	17/05/2022	1550	7 000	4,52 €	zone UC donnant sur la ligne bus haut niveau de service
457//AN/291//	HOUDAIN	LE CHEMIN DE TOURBIERES	21/12/2023	1215	4 500	3,70 €	zone UB du PLU jardin enclavé
457//AN/292//	HOUDAIN	LE CHEMIN DE TOURBIERES	21/12/2023	1015	4 500	4,43 €	zone UB du PLU jardin enclavé
540//AC/1233//	MAISNIL-LES-RUITZ	LE VILLAGE NORD	16/07/2024	210	1 000	4,76 €	zone UD enclavé
					Moyenne	3,91 €	
					Médiane	4,07 €	

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

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

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

Terrains en zone UK, UI et assimilé

Les terrains en zone économique ou industrielle constituent au cas particulier des tènements difficilement valorisables au tarif pratiqué dans la zone industrielle de Ruitz dont les valeurs sont comprises entre 15 et 19 €/m² HT.

Ces emprises foncières peuvent être assimilées à du dépendant de terrain industriel ou à du terrain à aménager en zone économique (1AUe). Compte tenu du zonage UK, le choix se portera tout de même sur la fourchette haute soit 3€/m²

Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²	observations
19//ZA/108//	AIX NOULETTE	LES DIX SEPT	07/09/2023	10330	30 990	3,00 €	zone 1AUe
19//ZB/7//	AIX NOULETTE	LA PERSEMENCE	29/07/2022	10070	21 000	2,09 €	zone 1AUe
48//AC/651// 48//AC/649//	AUCHEL	RUE ROGER SALENGRO	12/12/2023	2146	6 000	2,80 €	zone 1AUe
186//ZC/404// 186//ZC/410//	BULLY LES MINES	LE PERSEMENCE	20/10/2023	1567	3 134	2,00 €	zone 1AUe
					Moyenne	2,47 €	
					Médiane	2,45 €	

8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues

cf les développements sous les études de marché

Estimation :

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

Ville	Parcelle cadastrale	Zonage PLU - CU Commune	Contenance (m2)	Estimation
Ruitz	AH 159	Nh	1210	1 936,00 €
Ruitz	AH 266	UK	34	102,00 €
Ruitz	AH 771	UK	25	75,00 €
Ruitz	AH 798	N	634	1 014,40 €
Ruitz	AH 799	UK	79	237,00 €
Ruitz	AH 800	N	45	72,00 €
Ruitz	AH 801	N	22	35,20 €
Ruitz	AH 802	UK	8440	25 320,00 €
Ruitz	AH 803	N	560	896,00 €
Ruitz	AH 743	UK	38	114,00 €
Ruitz	AH 770	UK	1	3,00 €
Ruitz	AB 19	N	406	649,60 €
Ruitz	AB 25	N	90	144,00 €
Ruitz	AB 375	UC	36	144,00 €
Ruitz	AB 32	N	30	48,00 €
Ruitz	AH 819	N	6411	10 257,60 €
Ruitz	AH 623	N	64	102,40 €
Ruitz	AH 645	UK	8348	25 044,00 €
Ruitz	AH 247	N	297	475,20 €
Ruitz	AH 241	N	835	1 336,00 €
Ruitz	AH 647	N	7	11,20 €
Ruitz	AH 144	N	1256	2 009,60 €
			28868	70 026,20 €
			arrondi	70 000 €

8.1.2. Autres source

Aucune

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

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

La valeur vénale des parcelles est arbitrée à **70 000 € HT**. Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 15 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à **59 500 € HT**.

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

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

11 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 18 mois.

12 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

Il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

13 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

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

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, **il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.**

Pour le Directeur Départemental des Finances Publiques
et par délégation,



Sébastien PIECHOWIAK
Inspecteur des Finances Publiques

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.