

Direction Générale des Finances Publiques

Le 30/10/2025

Direction départementale des Finances Publiques du Pas-de-Calais

Pôle d'évaluation domaniale

5, rue du Docteur Brassart

BP 30015

62034 ARRAS Cedex

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

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

à
COMMUNE DE DOURGES

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Sébastien LOYEZ

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

Téléphone : 03 21 21 74 65

Réf DS: 272 057 08

Réf OSE : 2025-62274-76057

**AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE (ANNULE ET REMPLACE LE PRÉCÉDENT
> MISE À JOUR DATE D'APPROBATION DU NOUVEAU PLU)**

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 des biens :

Terrain à bâtir disposant d'une contenance de 6 700m² (sous réserve
d'arpentage) // ref cad : AN 1702p (emprise)

Adresse des biens :

Lieu dit « Le Rautoir » // 62 119 DOURGES

Valeur :

120 600€*, assortie d'une marge d'appréciation de **10%**

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

VU POUR ÊTRE ANNEXÉ
A LA DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL
EN DATE DU...15...DECEMBRE...2025
LE MAIRE,



REÇU EN PREFECTURE

le 17/12/2025

Application agréée E-legalite.com

99_DE-062-2162 02747-20251215-DEL I202514-

1 - CONSULTANT

Affaire suivie par : M. Tony FRANCONVILLE

2 - DATES

de consultation :	16 10 2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	16 10 2025

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

Projet de cession d'une emprise cadastrée AN 1702P et disposant d'une contenance de 6 700m² (sous réserve d'arpentage). Le terrain sera revendu au profit de la société « Depan'Four » représentée par M.Goncalves. La demande est formalisée dans le contexte d'une réactualisation de l'avis précédent délivré 17 mai 2024.

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

REÇU EN PREFECTURE

le 17/12/2025

Application agréée E-legalite.com

99_DE-062-2162 02747-20251215-DEL I202514-

4 - DESCRIPTION DES BIENS

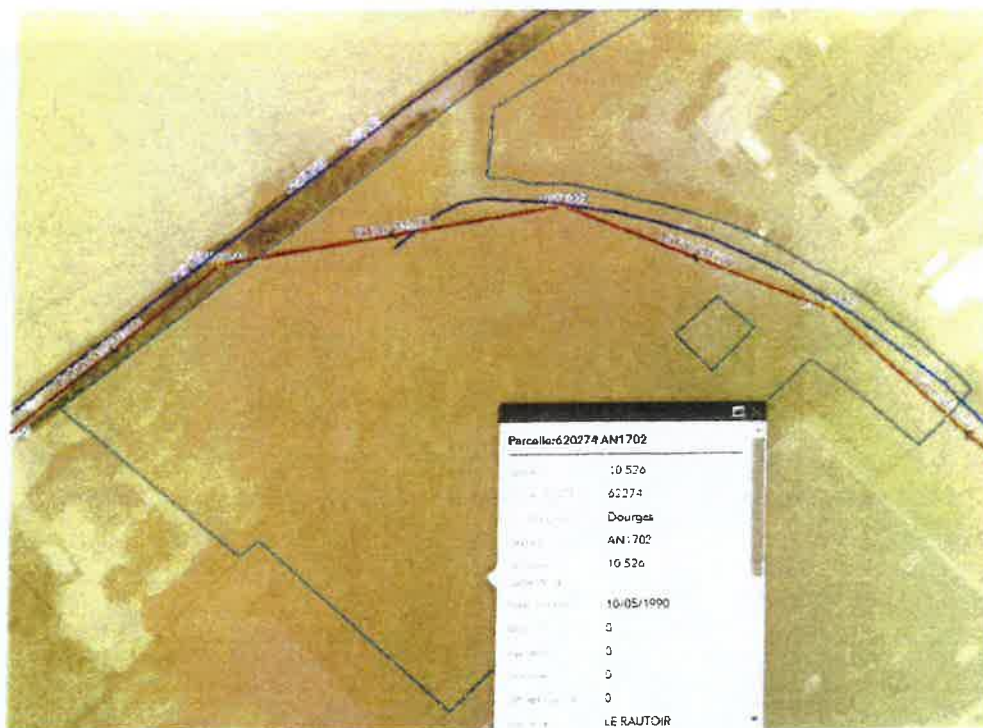
4.1. Situation générale

Emprise située au sein d'une zone d'activité (ZA de Bourcheuil) en lisière urbaine ouest de la commune de Dourges.

Le site est à environ quelques centaines de mètres des embranchements des autoroutes A1 et A21 et proche de la plateforme multimodale Delta 3

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

L'aire bénéficie d'une desserte directe (Rue de Bourcheuil) et des réseaux (cf.certificat d'urbanisme transmis et plan afférent aux réseaux d'eau et d'assainissement ci-dessous)



4.3. Références cadastrales

Les biens sous expertise figurent au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle(s) / emprise (s)	Adresse / Lieu dit	Superficies de l'emprise	Nature réelle
DOURGES	AN 1702p	« Le Rautoir »	6 700	Terrain à bâtir au sein d'une zone d'activités
TOTAL			6 700	

REÇU EN PREFECTURE

le 17/12/2025

Application agréée E-legalite.com

99_DE-062-2162 02747-2 0251215-DEL I202514-

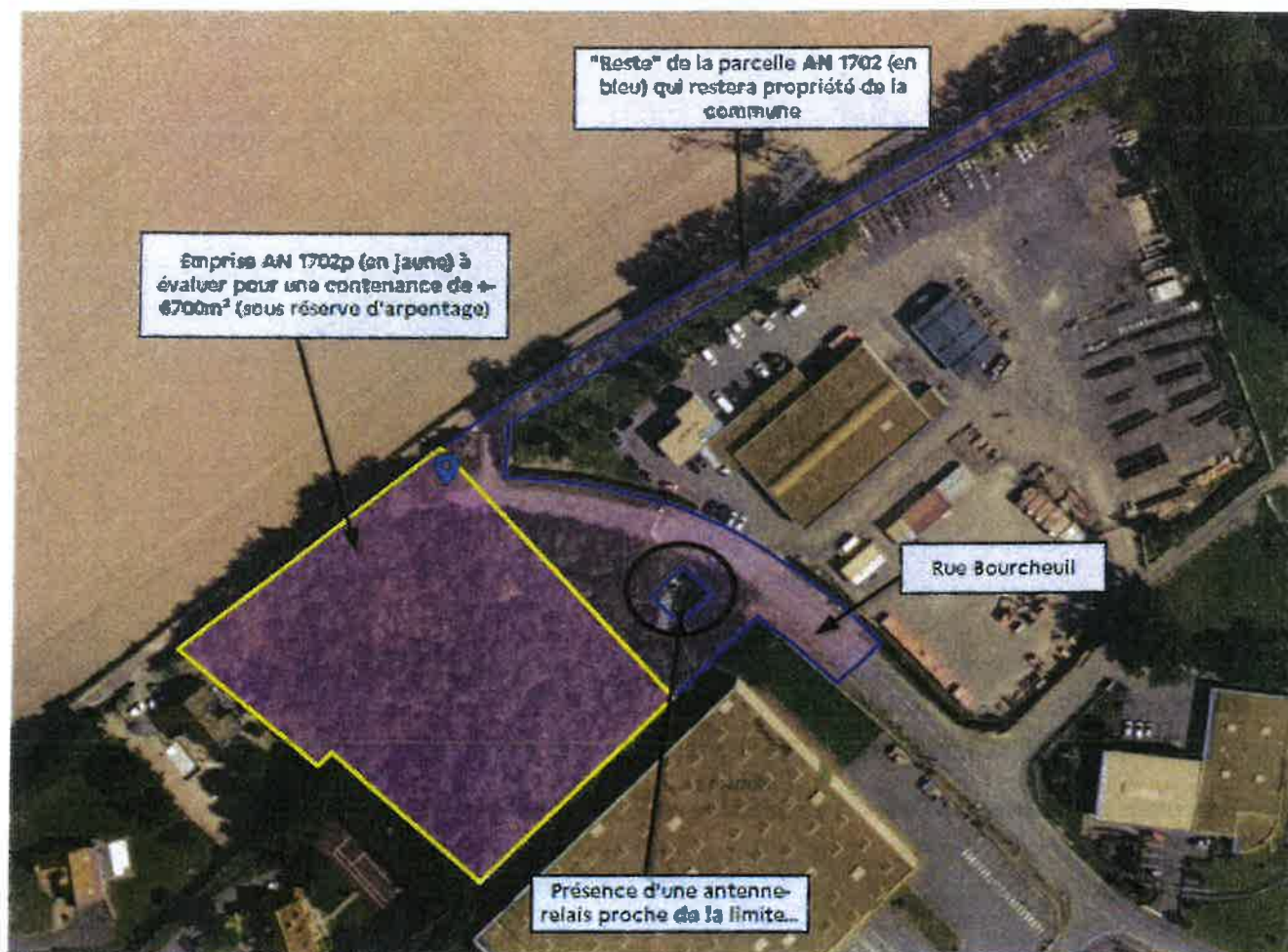
4.4. Descriptif

Terrain à bâtir cadastré AN 1702p (emprise) et disposant d'une contenance de 6 700m² (sous réserve d'arpentage)

Le terrain est essentiellement de nature boisée et ou en taillis. Une antenne relais (cadastrée AN 1701) est également proche de la limite séparative de l'emprise (cf.visuels ci-dessous)

Forme et dimensions approximatives de l'emprise AL 1702p : Forme trapézoïdale // env 67m – 86m – 83m - 95m

Vue aérienne de l'emprise AN 1702p



REÇU EN PREFECTURE

le 17/12/2025

Application agréée E-legalite.com

99_DE-062-2162 02747-20251215-DEL I202514-

Projet de division afférent à l'emprise AN 1702p : source service consultant

99_DE-062-216202747-20251215-DELI202514-

Aperçus de l'emprise AN 1702p

1/ Accès et présence d'une antenne relais non loin de la limite séparative



2/ Vue sur l'intérieur de l'emprise arborée (forte densité) : source service consultant



REÇU EN PREFECTURE

le 17/12/2025

Application agréée E-legalite.com

99_DE-062-2162 02747-20251215-DEL I202514-

5 - SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble : Commune de Dourges

5.2. Conditions d'occupation : Emprise libre d'occupation

5.3. Estimations antérieures :

>Dossier 2018-274V0779 avis délivré le 25 04 2018 : L'évaluation s'était focalisée à l'époque sur une emprise de 7 507m² (vs 6 700m² aujourd'hui) pour une valeur vénale à hauteur de 113 000€ HT (+15€ HT / m²)

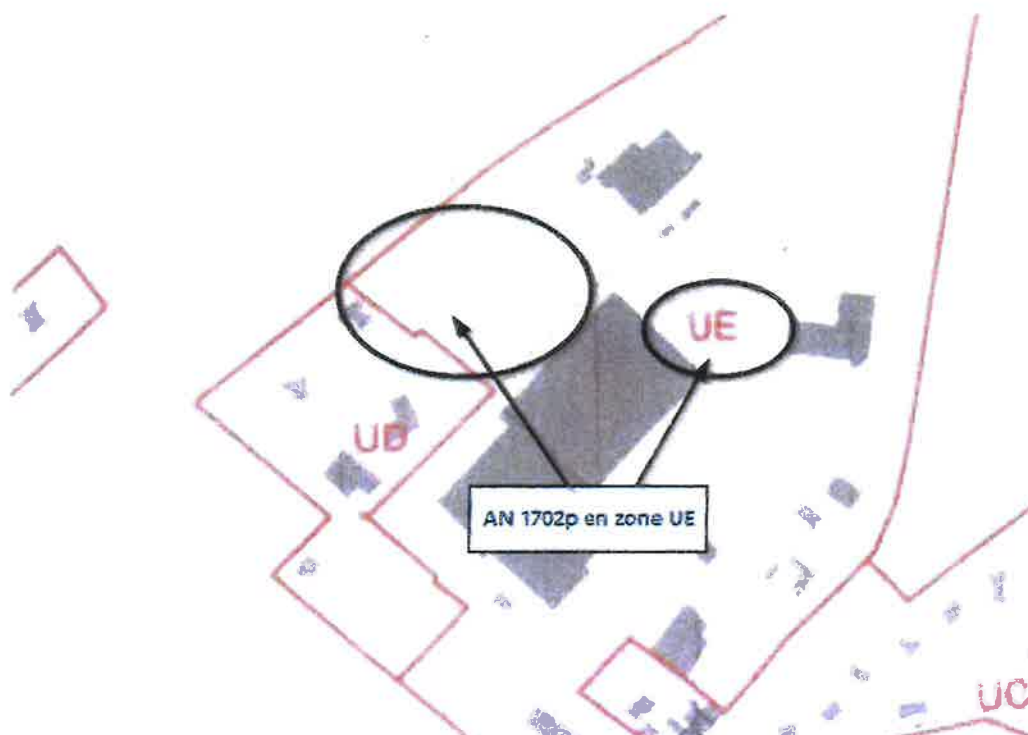
>Dossier 2017-274V1339 avis délivré le 13 06 2017 : L'évaluation s'était focalisée à l'époque sur la parcelle complète (10 526m²) pour une valeur vénale à hauteur de 158 000€ HT (+15€ HT / m²)

>Dossier 2024-62274-34098 avis délivré le 17 05 2024 : Estimation de l'emprise AN 1702P pour 6 700m² . Périmètre et projet identiques à ceux de la présente saisine qui est motivée par une demande de réactualisation.

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles :

Zone UE: Il s'agit d'une zone d'activités économiques. Le secteur UE.i correspond à un site où une inondation a déjà été constatée



6.2.Date de référence et règles applicables

Dernier PLU connu : PLU approuvé et modifié le 28 février 2025

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

Méthode par comparaison directe

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Étude de marché

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







Recherche de termes relatifs aux terrains en zone d'activités sur Dourges et les communes voisines

REÇU EN PREFECTURE

le 17/12/2025

Application agréée E-legalite.com

99_DE-062-2162 02747-2 0251215-DEL I202514-


N° terrain	Vue(s)	Vue aérienne des parcelles	Acteurs (vendeur - acheteur) // Situation d'occupation // Description	Zonage	Ref. cadastrale	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m²)	Prix total	Prix/m²
1			Acteurs : Particuliers > commune de Carvin Situation : Libre Description : Terrain non viabilisé // espace partiellement boisé avec décaissement // forme quadrilatère rectangulaire // largeur env 50m - 51m // situation au sein d'une zone d'activités au sud de la commune	UK	6104P01 2021P02879	AZ/14	CARVIN	LE MARAIS D'EPINOY	18/01/2021	50 300,00 €	15,76 €
2			Acteurs : Société > L3082 > commune de Carvin Situation : Libre Description : Terrain non viabilisé // en partie boisé et reste d'une aire bitumée // forme quadrilatère oblongue // largeur de 22 à 23m - longueur de 29 à 38m // situation au sein d'une zone d'activités au nord de la commune // proximité du canal de la D652	UK	6104P01 2021P04296	AC/261	COURRIERS	ROUTE DU LIEUTENANT T 9830	09/11/2021	12 960,00 €	16,00 €
3			Acteurs : CADC > SC > Vicoigne > Situation : Libre Description : 2 terrains à bâtir d'un seul tenant (lot 25) // forme quadrilatère // frais de raccordement, assainissement // à la charge de l'acheteur // largeur env 65m - longueur de 125 à 130m // situation au sein d'une zone d'activités au sud de la commune	UK	6104P01 2021P01143	AT/405-407	COURRIERS	MARAIS DE VICOIGNE OUEST	30/09/2021	150 552,00 €	18,00 €

REÇU EN PREFECTURE

le 17/12/2025

Application agréée E-legalite.com

99_DE-062-2162 02747-2 0251215-DEL I202514-

Acteurs	Valeur	Voir les images des parcelles	Acteurs vendeurs - acheteurs - Situation - Description	Zone	Ref. cadastrée	Ref. cadastrée	Commune	Adress	Date de mise à jour	Surface cadastrée	Prix total	Prix/m²
			Acteurs : CAHC > Société « TML » Situation : Libre Description : TâB constitutif du lot 6 // à se exposer à un risque pyrotechnique // forme quadrilatère aisé sur son extrémité sud-ouest // frais de raccordement et extensions à la charge de l'acquéreur // situation au sud-ouest de la commune et proche d'une zone naturelle	UE	6204P02 2023P04280	AT/441	COURRIERES	MARAI DE VIONVILLE OUEST	12/04/2023	7500	86 739 00 €	11 57 €
			Acteurs : société « Les Portes du Petit Carvin » > société « Les Portes de Carvin » Situation : Libre Description : TâB situé au sein d'une grande ZA sur Carvin // forme trapézoïdale étirée // situation à proximité embranchement A1	UK, zone à vocation industrielle et commerciale	6204P02 2023P07455	AZ/282-1543-1541-1508-1538-1441-1536-1535-1533	CARVIN	LE PETIT BRULARD	30/06/2023	7418	222 533,33 €	30,00 €
			Acteurs : société « Delta Park » > société « Crédit Mutuel Real Estate Lease » Situation : Libre Description : TâB situé au sein de la ZAC Delta 3 // forme asymétrique // situation à proximité embranchement A1	1UE pfm zone destinée aux ouvrages de la place-forme multimodale centre de transport et d'implantation d'entreprises	6204P02 2023P10415	AR/1011-978-994-983-998-1012-955-953-958	DOURGES	LES BAS CHAMPS OUEST	28/07/2022	13625	343 000,00 €	25,17 €
											Valorisation moyenne au m² 19,82 €	19,82 €
											Valorisation médiane au m² 18,00 €	18,00 €

REÇU EN PREFECTURE

le 17/12/2025

Application agréée E-legalite.com

99_DE-062-2162 02747-2 0251215-DEL I2 02514-

8.1.2. Autres sources externes à la DGFiP

Sans objet

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

Suite à l'intégration de nos critères de recherche, 6 termes éligibles ont fait l'objet d'une restitution dans PATRIM.

Moyenne des termes : 19,82€ HT /m²

Valeur médiane : 18€ HT /m²

Fourchette de prix : 11,57€ HT (terme 4) à 30€ HT (terme 5)

Pour rappel les caractéristiques de l'emprise AL 1702p sont les suivantes



> Emprise cadastrée AL 1702p et disposant d'une contenance de 6 700m² (sous réserve d'arpentage)

> La quasi-totalité de l'aire est boisée

> Réseaux disponibles : voirie, eau et assainissement (frais d'extension à prévoir pour l'électricité)

> Secteur bien situé au regard des grands axes (A1, A21 ...)

> Situation en zone UE (cf.6.1)

Éléments de plus-value

> Petite zone d'activité située sur un secteur privilégié proche des grands axes (A1, A21 ...) et de structures notables telles la plate-forme multimodale Delta 3

> Contenance relativement importante (6 700m²) et forme d'assiette homogène

Éléments de moins-value

> Encombrement important : Présence d'arbres et autres taillis sur la totalité du périmètre

> Frais d'extensions à prévoir notamment pour les réseaux électriques

REÇU EN PREFECTURE

le 17/12/2025

Application agréée E-legalite.com

99_DE-062-2162 02747-2 0251215-DEL I202514-

Analyse des termes de comparaison (TC)

Tous les TC restitués à l'issue de cette étude de marché consistent en des terrains situés sur diverses ZA sur Dourges et les communes voisines

Au regard des valorisations observées il est possible de déterminer 2 marchés principaux pour ce type de biens :

1/ Terrains de « basse » valorisation :

TC n°1 (16,18€ / m²) : Terrain situé sur Carvin partiellement boisé et avec un décaissement prononcé

TC n°2 (18€ / m²) : Terrain situé sur Courrière. Le terrain s'avère partiellement boisé, en outre le lieu est également encombré par les restes d'une surface en enrobé. Enfin la commune de Courrière s'avère un peu plus en retrait des grands axes (A1 ...) comparativement aux autres communes incluses dans cette étude de marché.

TC n°3 (18€ / m²) : Terrain situé sur Courrière. Les frais de raccordement sont à la charge de l'acheteur, l'espace était partiellement encombré de taillis et de gravats.

TC n°4 (11,57€ / m²) : Terrain également situé sur Courrière. La valorisation est étonnamment basse pour un terrain de ce type. En effet le périmètre est exposé à un « risque pyrotechnique » et a ainsi fait l'objet d'une négociation entre la CAHC vendeuse et l'acquéreur, le prix initial de 150 000€ HT (20€ / m²) ayant été « ramené » à 86 739€ HT (11,57€ / m²).

2/ Terrains de « haute » valorisation :

Cette catégorie de biens se focalise sur les n°5 (30€ / m²) et n°6 (25,17€ / m²) pour une valorisation moyenne à hauteur de **27,59€ / m²**

Ces terrains se positionnent essentiellement sur 2 secteurs dont les valorisations s'avèrent globalement en haut de marché en particulier pour les transactions afférentes à la ZAC Delta 3 et les terrains en zone UE situés sur la grande zone d'activités de Carvin. Cela est évidemment imputable au niveau d'équipement, à la situation et la proximité de grands axes tels que la A1 ...

Valorisation proposée pour l'emprise AN 1 702p

L'emprise à évaluer bénéficie d'un positionnement globalement avantageux, le terrain est en revanche pénalisé par un encombrement marqué sous la forme d'un boisement relativement dense sur sa quasi-totalité.

S'il est difficile d'estimer les frais de déboisement et autre dessouchage (cela pouvant varier selon la densité et la nature des essences concernées), il est proposé de privilégier les comparables qui pâtissent du même type d'encombrement à savoir les TC n°2 (18€ / m²) et n°3 (18€ / m²) > cf. descriptions respectives et d'appliquer une valorisation à hauteur de **18€ HT / m²** pour fixer la base estimative de l'emprise AN 1 702p et ainsi reconduire le montant proposé lors du dernier avis formalisé le 17 05 2024.

Valeur vénale de l'emprise AN 1 702p (6 700m² sous réserve d'arpentage)

18€ x 6 700m² = **120 600€ HT**

REÇU EN PREFECTURE

le 17/12/2025

Application agréée E-legalite.com

99_DE-062-2162 02747-2 0251215-DEL I2 02514-

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 **120 600€***.

**Valeur vénale formalisée pour une contenance de 6 700m² (sous réserve d'arpentage)*

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de **10 %** portant la valeur minimale de cession sans justification particulière à **108 500€** (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.

REÇU EN PREFECTURE

le 17/12/2025

Application agréée E-legalite.com

99_DE-062-2162 02747-20251215-DEL I202514-

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,

Sébastien LOYEZ
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 fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction des Finances Publiques.

REÇU EN PREFECTURE
le 17/12/2025
Application agréée E-legalite.com

99_DE-062-2162 02747-2 0251215-DEL I202514-