



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

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

Pôle d'évaluation domaniale-Immeuble Foch
5, rue du Docteur Brassart
62034 ARRAS Cedex
téléphone : 03 21 23 68 00
mél. : ddfip62.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le 26/12/2025

Le Directeur départemental des Finances
publiques du Pas de Calais

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Christine LUBCZINSKI
Courriel : christine.lubczinski@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 03 21 21 74 62

à

Madame le Maire de la Commune de Dainville

Réf DS: 27946151
Réf OSE : 2025-62263-88263

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 : Cession de la parcelle AD 329 de 1974 m² dans le cadre d'un échange contre l'acquisition de la parcelle AD51 (1923m²)

Adresse du bien : Chemin du Warluquet, 62000 Dainville

Valeur :
Valeur vénale :
Parcelle AD 329 : 8000 €, libre d'occupation
Parcelle AD 51 : 8000 € libre d'occupation
Les valeurs vénales sont hors taxes et hors frais et assorties d'une marge d'appréciation de 10 %

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.

1 - SERVICE CONSULTANT

Commune de Dainville
 affaire suivie par : Sonia Merlen

2 - DATES

de consultation : 01/12/2025
 de délai négocié : sans objet
 de visite : du bureau
 de dossier en état : 01/12/2025

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

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

3.2. Nature de la saisine

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

3.3. Projet et prix envisagé

Projet de cession de la parcelle AD 329 (1974 m²) dans le cadre d'un échange ; le 2ème terme de l'échange consiste en l'acquisition de la parcelle AD51 (1 923 m²) appartenant à Madame FATOUS.

La Communauté Urbaine d'Arras a pour projet de prolonger la voie verte en traversant le parc de la commune situé avenue Jean Mermoz pour rejoindre l'espace piétonnier aménagé le long du Lotissement le champ Bel Air.

Pour cela, des travaux d'élargissement du chemin, déjà existant, et des plantations doivent être réalisés sur les parcelles, situées entre la salle polyvalente et le chemin du Warluquet et longeant les maisons de la Rue Montaigne.

La commune, propriétaire de terrains dans ce secteur, souhaite réaliser un échange de parcelle avec Mme FATOUS Marie- Agnès dont le tableau récapitulatif ci-dessous vous apportera des renseignements pour concrétiser cette procédure.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

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

4.1. Situation générale

Dainville est une commune d'environ 5 718 habitants (2022), située à 5 km à l'ouest d'Arras. A l'origine, village en retrait de l'antique axe Arras-Amiens, elle est devenue une ville ouvrière lorsque le chemin de fer permit, au XIXe siècle, l'industrialisation d'Arras. Elle devint ensuite résidentielle dans la dernière partie du XXe siècle. Entre 1950 et 1980, sa population fut multipliée par 5 et elle devint une ville. Qualifiée de commune où il fait bon vivre, Dainville est également reconnue pour ses espaces artisanaux et commerciaux dynamiques.

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

Les terrains sont situés à proximité des habitations.

4.3. Références Cadastrales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous la référence suivante :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie de la parcelle	Nature réelle
Dainville	AD 329	Chemin du Warluquet	1974 m ²	Terrain en zone A propriété de la Commune
Dainville	AD 51	Chemin du Warluquet	1923 m ²	Terrain à urbaniser 1 AUL propriété de Mme FATOUS



4.4. Descriptif

Il s'agit de 2 parcelles de forme régulière à proximité directe des habitations donc en situation privilégiée.

La différence principale entre les 2 parcelles consiste en leur zonage respectif, la parcelle AD51 étant en zone 1 AU I et la parcelle AD 329 en zone agricole. Cependant, compte-tenu de sa localisation, on peut considérer qu'il s'agit d'un terrain agricole bénéficiant d'une situation très privilégiée.

5.1. Propriété de l'immeuble

Parcelle AD 329 : Commune de Dainville

Parcelle Ad 51 : Madame FATOUS

5.2. Conditions d'occupation

Libre d'occupation.

Il est précisé dans la saisine également que les parcelles sont actuellement des parcelles agricoles exploitées par la SCEA LIBERT sans bail .

6 - URBANISME

Zone 1 AU L soumise à OAP (Orientations d'aménagements prioritaires). Emplacement réservé. (parcelle AD51)

1 AU I : zone à urbaniser d'équipement d'intérêt collectif et de développement touristique :

Les constructions et installations sont autorisées, au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation ou lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Sont autorisés sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

Les équipements d'intérêt collectif et services publics

Les installations, constructions et aménagements à destination de restauration, d'hébergement hôtelier et touristique ;

Les établissements à usage de commerces et d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle d'une surface de plancher maximum de 1000 m².

Zone A : zone agricole (parcelle AD 329)

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à procéder à une 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.

En l'absence de marché spécifique de terrains à aménager de ce type actuellement, il a été procédé par extension à une étude de marché de terrains à aménager à vocation économique, et de se positionner sur une valeur basse par rapport à ce type de marché pour tenir compte du caractère plus spécifique, contraint et moins axé sur la rentabilité que du terrain économique. Pour le terrain en zone agricole, il est procédé à une étude de marché de terrains agricoles en situation très privilégiée.

8- DÉTERMINATION DE LA VALEUR : MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

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

1) Étude de marché de terrains en situation privilégiée à vocation économique (en l'absence de marché pour les terrains en 1AUJ).

N° terme	Adresse	Date	Cadastre	Superficie	Prix HT	Prix au m ²	Obs°
1	LA MOTTE 62 HARNES	07/10/2019	413 AR 239 413 AO 340	6946	29 034	4,18	
2	AU TILLEUL ZC de la Peupleraie 62 HENIN- BEAUMONT	06/03/2017	427 ZI 163 427 ZI 85 427 ZI 165 4247 ZI 167	23 110 m ²	143 282	6,20	
3	La motte, Chemin de marquoy, 62 HARNES	01/10/2018	413AO148-158- AP470	14064m ²	58787,52	4,18	
4	Zone d'activité dure du Bacquerot, LAVENTIE	20/05/2019	D255	7 280 m ²	50 960	7	
5	Zone d'activité dure du Bacquerot, LAVENTIE	20/05/2019	D259	11 940 m ²	83 580	7	

Il y a peu de termes dans ce type de marché, aussi l'étude a été étendue sur le département et à des années antérieures.

Il ressort de l'étude de marché que les termes de terrains à urbaniser économiques se vendent entre 4 et 7 €/m². Actuellement le marché est plutôt à 7 €/m² pour de l'économique.

2) Étude de marché de terrains agricole en situation très privilégiée

N° terme	Adresse	Date	Cadastre	Superficie	Prix HT	Prix au m ²	Obs°
1	LA GRANDE COUTURE	28/03/2025	279 Y 284	7480 m ²	28 000 €	3,74	Terrain agricole très proche du secteur urbanisé, en situation très privilégiée Zone A
2	LE CHANTIER DE LA PIGACHE 62 BEAURAINS	15/03/2023	99 ZH 36 99 ZH 33	7243 m ²	31 832 €	4,39	Terrain agricole de forme régulière à côté du secteur urbanisé, en zone Ae
3	LE BOIS LA DERRIERE 62 GOUY-SERVINS	03/03/2023	380 ZB 7	2220 m ²	8 904	4,01	Terrain en lisière urbaine, en zone A – situation privilégiée

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

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

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

Parcelle AD51 en zonage 1 AU I

Le terrain à évaluer est situé dans un zonage 1 AU I. Le zonage 1 AUL est plus spécifique et ne revêt pas le caractère de rentabilité attaché au 1AU e Dans notre cas, l'OAP limite la destination à des équipements publics et des aménagements de plein air. Aussi il est proposé de retenir la valeur basse de marché à 4 €/m² pour ce terrain proche des habitations.

Parcelle AD 329 en zone A :

Il ressort des termes trouvés que les terrains en zone agricoles en situation privilégiée ressortent à des valeurs comprises entre 3,74 €/m² et 4,39 €/m². Le terme le plus proche du terrain à évaluer est le terme 3 qui se caractérise par une superficie de 2200 m², les termes 1 et 2 étant plus grands (plus de 7000 m²).

Par conséquent, il est proposé de retenir la valeur de 4 €/m²

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.

Parcelle AD329 (propriété de la Commune de Dainville) :

1974 m² x 4 €/m² = 7 896 € arrondie à 8 000 € considérée libre d'occupation

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

Parcelle AD 51 (propriété de Madame FATOUS)

1923 m² x 4 €/m² = 7 692 € arrondie à 8000 € considérée libre d'occupation.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

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 départemental
et par délégation,



Christine Lubczinski
Inspectrice 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 Générale des Finances Publiques.