



**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](mailto: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](mailto:christine.lubczinski@dgfip.finances.gouv.fr)  
Téléphone : 03 21 21 74 62

à

Madame le Maire de la Commune de Dainville

Réf DS: 28005903  
Réf OSE : 2025-62263-88382

**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 AD38 de 2094 m<sup>2</sup> dans le cadre d'un échange contre l'acquisition de la parcelle AD52 (2026 m<sup>2</sup>)

*Adresse du bien :* Chemin du Warluquet, 62000 Dainville

*Valeur :*  
**Valeur vénale :**  
**Parcelle AD 38 : 8000 €**, libre d'occupation  
**Parcelle AD 52 : 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"/><br>par voie de préemption <input type="checkbox"/><br>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 <sup>1</sup> : | <input type="checkbox"/> |
| Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)  | <input type="checkbox"/> |

### 3.3. Projet et prix envisagé

Projet de cession dans le cadre d'un échange ; le 2ème terme de l'échange consiste en l'acquisition de la parcelle AD52 (2026 m<sup>2</sup>) appartenant aux Consorts Cavignaux.

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 le consort CAVIGNAUX Marie-Thérèse.

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

<sup>1</sup> Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

#### 4.1. Situation générale

Le terrain se situe sur la Commune de Dainville. 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.

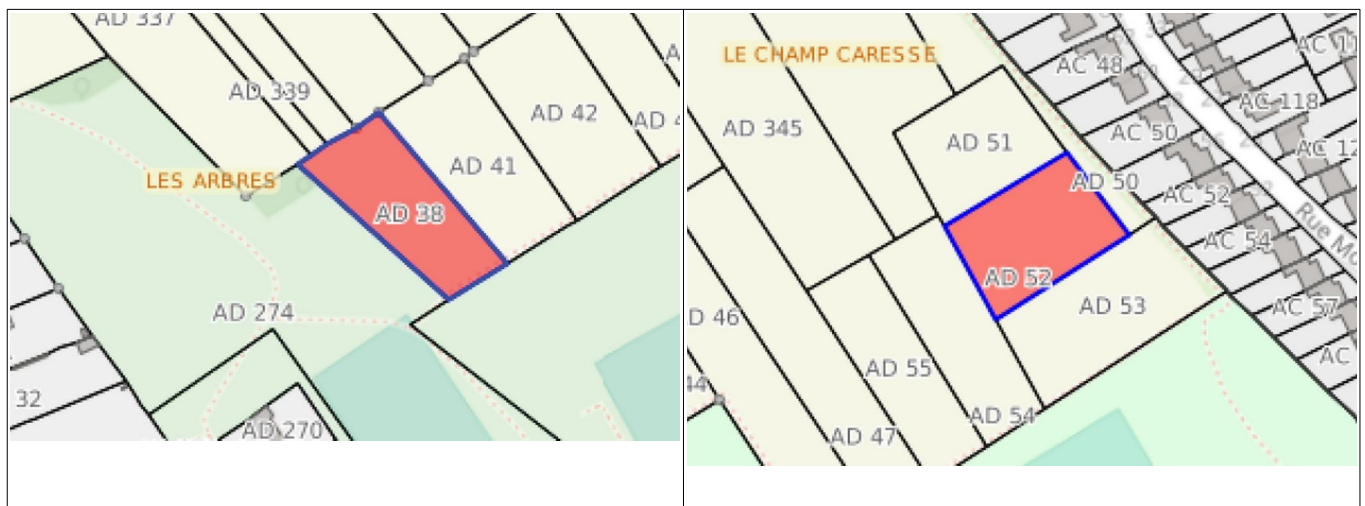
#### 4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

Les terrains sont situés à proximité des secteurs urbanisés.

#### 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 38    | Chemin du Warluquet | 2094 m <sup>2</sup>       | Terrain en 1 AUL et soumis à OAP propriété de la Commune                   |
| Dainville | AD 52    | Chemin du Warluquet | 2026 m <sup>2</sup>       | Terrain à urbaniser 1 AUL et soumis à OAP propriété des Consorts Cavignaux |



#### 4.4. Descriptif

Il s'agit de 2 parcelles de terrain à urbaniser de forme régulière. La parcelle AD38 est de forme un peu moins avantageuse (une partie plus étroite que l'autre) alors que la parcelle AD52 est de forme plus classique, rectangulaire. Elle est en outre située plus près des habitations, ce qui lui octroie une situation un peu plus privilégiée que la parcelle AD38.



## 5 – SITUATION JURIDIQUE

### 5.1. Propriété de l'immeuble

Parcelle AD 38 : Commune de Dainville

Parcelle Ad 52 : Consorts Cavignaux

### 5.2. Conditions d'occupation

Évaluation demandée 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 pour la commune (parcelle AD 38), et avec un bail verbal et à titre gratuit pour la parcelle AD52

## 6 - URBANISME

Zone 1 AU L et emplacement réservé et soumis à OAP (Orientations d'aménagements prioritaires).

1AU I : zone à urbaniser d'équipements 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 m<sup>2</sup>.

## 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.

## 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 1AUI).

| N° terme | Adresse   | Date       | Cadastre   | Superficie | Prix HT  | Prix au m2 | Obs° |
|----------|---|------------|--|------------|----------|------------|------|
| 1        | LA MOTTE<br>62 HARNES                               | 07/10/2019 | 413 AR 239<br>413 AO 340                             | 6946       | 29 034   | 4,18       |      |
| 2        | AU TILLEUL ZC de la Peupleraie<br>62 HENIN-BEAUMONT | 06/03/2017 | 427 ZI 163<br>427 ZI 85<br>427 ZI 165<br>4247 ZI 167 | 23 110 m2  | 143 282  | 6,20       |      |
| 3        | La motte, Chemin de marquoy, 62 HARNES              | 01/10/2018 | 413AO148-158-AP470                                   | 14064m2    | 58787,52 | 4,18       |      |
| 4        | Zone d'activité dure du Bacquerot, LAVENTIE         | 20/05/2019 | D255   | 7 280 m2   | 50 960   | 7          |      |
| 5        | Zone d'activité dure du Bacquerot, LAVENTIE         | 20/05/2019 | D259   | 11 940 m2  | 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 €/m<sup>2</sup>. Actuellement le marché est plutôt à 7 €/m<sup>2</sup> pour de l'économique.

### **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**

Le terrain à évaluer est situé dans un zonage 1 AUL. Le zonage 1 AUL est plus spécifique et ne revêt pas le caractère de rentabilité attaché au 1AU e. Aussi il est proposé de retenir la valeur basse de marché à 4 €/m<sup>2</sup> pour le terrain situé le plus proche des habitations, en situation plus privilégiée (parcelle AD52) et 3,8 €/m<sup>2</sup> pour la parcelle AD38.

## 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 AD38 (propriété de la Commune de Dainville) :

$2094 \text{ m}^2 \times 3,8 \text{ €/m}^2 = 7\,957 \text{ €}$  arrondie à 8 000 € considérée libre d'occupation

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

Parcelle AD 52 (propriété des Consorts Cavignaux)

$2026 \text{ m}^2 \times 4 \text{ €/m}^2 = 8\,084 \text{ €}$  arrondi 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.