



PAS-DE-CALAIS HABITAT
Office Public de l'Habitat

DECISION EXTRAITE DU PROCES VERBAL DE LA REUNION DU BUREAU

SEANCE DU 01 JUILLET 2022

Président : Monsieur COTTIGNY

Présents : Mesdames AIT-CHIKHEBBIH, DUHEN
Messieurs LEROY, MELLICK, MALFAIT

Excusée : Madame ROSSIGNOL

ARRAS – Rue des Archers
Réduction de l'assiette foncière du bail à construction entre
TERRITOIRES 62 et Pas-de-Calais habitat

Direction Patrimoniale et de la Maîtrise d'Ouvrage
Rapporteur : Joseph MATRAJA

Par acte administratif en date du 08 octobre 1980, la SEPAC a donné à bail à construction au profit de Pas-de-Calais habitat, un terrain non bâti d'une superficie d'après arpentage de 3 767 m² repris au cadastre sous la section BE n°683 afin d'y construire 42 HLMO, 33 garages, 8 PLR et 684 m² de surfaces commerciales en pied d'immeuble (le tout représentant 4 immeubles bâtis) (ANNEXE 1).

Par traité de fusion en date du 25 novembre 2008 (fusion non publiée au fichier immobilier), la SEPAC a été absorbée par la société ARTOIS DEVELOPPEMENT (devenue aujourd'hui TERRITOIRES 62).

Par acte notarié passé en l'Etude de Maître PRINGERE à LIEVIN, en date du 17 février 2022, les droits de la SEPAC sur la parcelle BE n°683 ont été transmis à TERRITOIRES 62.

Par courrier date du 25 mai 2021, la Société SOFIM a sollicité Pas-de-Calais habitat pour l'acquisition d'une partie de la parcelle BE n°683p d'une superficie de 108 m² (à ce jour

en nature de stationnement) pour un projet immobilier de 77 logements en accession libre (ANNEXE 2).

La Société SOFIM a également proposé une indemnisation d'un montant de 15 000 € HT à partager entre TERRITOIRES 62 (bailleur) et Pas-de-Calais habitat (preneur).

Par mail en date du 24 mai 2022, TERRITOIRES 62 a confirmé son accord sur ladite répartition.

I - TERRAIN

L'assiette de terrain nécessaire à cette opération est reprise au cadastre sous la section BE n°917 d'une superficie de 108 m².

En effet, pour les besoins de la présente opération, la parcelle BE n°683 (de 3 767 m²) a été divisée en BE n°916 (de 3 659 m²) et BE n°917 (de 108 m²).

Ce terrain est situé en zone UAa+ du plan local d'urbanisme.

II - AVIS DES DOMAINES

Les services de France Domaine ont été consultés le 16 mars 2022 sur les conditions financières de cette opération.

Le 20 mai 2022, France Domaine nous a répondu qu'il n'a pas à intervenir dans la mesure où les conditions de résiliation anticipée sont prévues contractuellement.

Par conséquent, par attestation en date du 27 mai 2022, Maître BAILLET a :

- estimé la valeur de cette opération à 15 000 euros : compte tenu du fait que le terrain est situé en zone constructible et que la valeur moyenne des terrains se situe entre 130 et 150 €/m²,
- estimé à 7 500 euros la valeur des droits cédés par Pas-de-Calais habitat (les autres 7 500 euros revenant au bailleur à savoir TERRITOIRES 62) au titre du bail à construction compte tenu du fait qu'aucune construction n'a été édifiée sur ladite parcelle et que la durée restant à courir au titre dudit bail est de 28 ans

(ANNEXE 3)

III - DECLARATION FISCALE

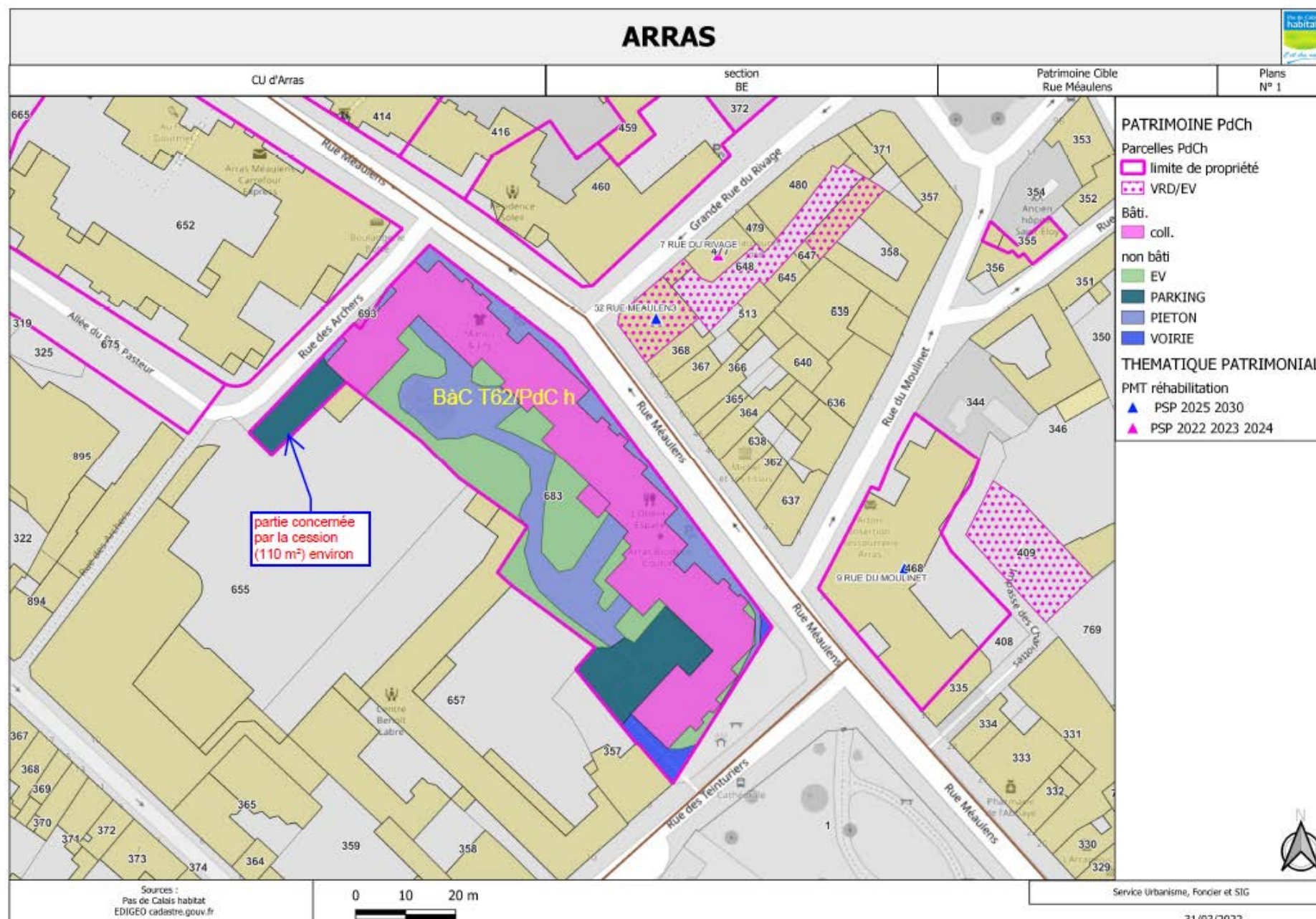
Pas-de-Calais habitat est soumis à l'impôt sur les sociétés en application de l'article 206 1. du CGI mais partiellement exonéré de l'impôt par les articles 207 1. 4°, 207 1. 6°bis et 210 E dudit Code.

Pour ces déclarations, Pas-de-Calais habitat est immatriculé auprès de la Direction des Grandes Entreprises (D.G.E.) 6, 8 rue Courtois à Pantin (93505).

Au vu des éléments proposés et après en avoir délibéré, les membres du Bureau :

- ✓ décident la réduction de 108 m² (cadastré BE n°917) de l'assiette foncière initialement de 3 767 m² dudit Bail à Construction, par le biais de la signature d'un avenant.
L'ensemble immobilier concerné, cadastré initialement BE n°683 (de 3 767 m²) et donc divisé en BE n°916 (de 3 659 m²) correspondant à la nouvelle assiette foncière du Bail à Construction et en BE n°917 (de 108 m²) correspondant à l'assiette foncière du présent avenant.
L'indemnité versée par SOFIM au profit de Pas-de-Calais habitat est fixée à la somme de 7 500 euros HT,
- ✓ autorisent le Directeur Général, ou toute personne habilitée, à signer ledit avenant passé en l'étude de Maître BAILLET, notaire à ARRAS, et toutes pièces nécessaires à la régularisation dudit dossier.
Les frais inhérents à l'acte seront pris en charge pour moitié par chacune des parties (TERRITOIRES 62 et Pas-de-Calais habitat).

Décision adoptée à l'unanimité.





PAS DE CALAIS HABITAT
Direction de l'immobilier et du foncier
4, Avenue des Droits de l'Homme – CS 20926
62022 ARRAS Cedex

A l'attention de Monsieur Stéphane POMMERY,

Marcq-en-Barœul, le 25 mai 2021,

OBJET : Manifestation d'intérêt et proposition financière pour l'achat de votre propriété sise rue des Archers à ARRAS (62000), cadastrée BE 683.

Cher Monsieur,

Nous faisons suite à nos différents échanges, s'agissant du parking situé sur votre parcelle BE 683 (pour une contenance d'environ 138 m²) sise rue des Archers à ARRAS (62) dont vous êtes propriétaire.

Dans les conditions déterminées ci-après, nous sommes à ce jour en mesure de vous proposer la signature immédiate d'une promesse unilatérale de vente (devant notaire), basée sur une offre de 15 000 € (quinze mille euros), nette vendeur, pour le terrain existant.

Notre projet prévoit la réalisation d'une opération de 77 logements environ en accession libre, dans le cadre d'une opération d'ensemble (acquisition des parcelles BE 655 – BE 365), préalable essentiel et déterminant de la présente transaction.

Les modalités de cession de la partie de votre parcelle BE 683 pourraient être les suivantes (conditions suspensives) :

- Obtention d'un permis de démolir et d'un permis de construire pour le projet sus-visé purgé de tout recours et retrait ;

Par ailleurs, vous voudrez bien nous confirmer que le site sera libre de toute occupation physique et matérielle lors de la prise de possession des lieux (date à déterminer conjointement).

www.groupe-sofim.com

GROUPE SOFIM • 15 Rue Christophe Colomb, 59700 Marcq-en-Barœul • Tél : 03 20.93.11.05
SARL au capital de 4 149 994 Euros • RCS Lille Métropole 809 769 466 • N° TVA FR158 809 769 466 • Code APE 6420

Nous espérons que notre proposition financière retiendra votre agrément et sommes évidemment à votre disposition pour vous apporter toute précision complémentaire utile, dans le délai validité de celle-ci **soit au 30 juin 2021**.

Dans cette attente, nous vous prions d'agréer, Monsieur, l'expression de nos salutations distinguées.

Matthieu GRAVE
Directeur des Opérations

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'M' followed by a long horizontal stroke that loops back under the 'M'.

Fabien RICHARD
Directeur des Programmes

A handwritten signature in black ink, featuring a stylized 'F' and 'R' with a long horizontal stroke extending to the right.

ANNEXE 3

Anne PARENT
Matthieu FUMERY
Clotilde FREVILLE
Clémence BAILLET
Maxime DAMIEN
Notaires



62000 ARRAS
51 Bis Route Nationale
62123 BEAUMETZ LES LOGES
15 Grand' Place
62128 CROISILLES

JE SOUSSIGNE, Maître Gérard BAILLET, notaire associé membre de la Société A Responsabilité Limitée "Gérard BAILLET, Anne PARENT, Matthieu FUMERY, notaires associés" titulaire d'un office notarial dont le siège est à ARRAS (Pas-de-Calais), 16 rue du collège,

Atteste que l'immeuble dont la désignation suit :

Un terrain bitumé recevant un stationnement sauvage, situé à ARRAS (Pas-de-Calais) rue Méaulens,
Figurant au cadastre sous les références suivantes :

Sect.	Numéro	Lieudit	ha	a	ca
BE	917	RUE MEAULENS		01	08

Compte tenu du fait que :

- Le terrain est situé en zone constructible ;
- L'estimation moyenne des terrains se situe entre 130,00 et 150,00 € le mètre carré ;

Peut avoir une valeur estimée à **QUINZE MILLE EUROS (15 000,00 €)**.

Par ailleurs, s'agissant de droits liés à un bail à construction octroyé à PAS DE CALAIS HABITAT pour une durée de soixante-dix (70) ans, aux termes d'un acte administratif en date du 8 octobre 1980,

Compte tenu du fait :

- qu'aucune construction n'a été édifée sur ladite parcelle ;
- que la durée restant à courir au titre du bail à construction est de vingt-huit (28) ans ;

La valeur des droits cédés par PAS DE CALAIS HABITAT au titre dudit bail à construction peut être estimée à SEPT MILLE CINQ CENTS EUROS (7 500,00 €).

Il est bien entendu qu'il n'existe aucune cotation officielle d'un bien immobilier.

L'expertise réside principalement dans l'appréciation de l'emplacement, de l'environnement de ce bien, et est basée sur les prix habituellement pratiqués dans le secteur et le type d'immeuble concerné. Ainsi, une variation de 5 à 10 % peut intervenir selon l'époque de mise en vente et le mode de réalisation (amiable ou forcé).

EN FOI DE QUOI j'ai délivré la présente attestation pour servir et valoir ce que de droit.

Fait en l'Etude,
Le 27 mai 2022.

SARL Gérard BAILLET, Anne PARENT, Matthieu FUMERY, notaires associés
RCS ARRAS n° 896 104 211

En cas de litige non résolu avec un notaire, vous avez la possibilité de saisir le médiateur du notariat à l'adresse : mediateur-notariat.notaires.fr, afin de tenter, avec son aide, de trouver une solution amiable au conflit. Articles L616-1 et R 616-3 du code de la consommation

