



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

DECISION EXTRAITE DU PROCES VERBAL DE LA REUNION DU BUREAU

SEANCE DU 09 SEPTEMBRE 2022

Président : Monsieur COTTIGNY

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

HENIN-BEAUMONT – Boulevard Jean Moulin
Vente d'une parcelle de terrain au profit de la commune de
Hénin-Beaumont

Direction des Politiques Client et Solidarités
Rapporteur : Bruno DUVAL

Pas-de-Calais habitat est propriétaire d'une parcelle de terrain sur la commune de Hénin-Beaumont, Boulevard Jean Moulin, reprise au cadastre section BK n° 593p (à diviser).

La ville d'Hénin Beaumont nous a sollicités, par mail en date du 30 mars 2022, afin d'acquérir une partie de cette parcelle, prévue initialement dans le cadre du Projet de Rénovation Urbaine (PRU), afin de la céder à un opérateur en vue de constituer une nouvelle offre de logements privés.

Cette parcelle est une emprise bitumée, intégrant une trentaine de places de parking, que la commune revendra ensuite à un opérateur qui projette de réaliser un ensemble à usage de logements.

Elle est située proche du centre-ville, au sein d'un secteur résidentiel composé de logements collectifs.

I- TERRAIN

La parcelle de terrain est cadastrée section BK n°593p pour une contenance d'environ 966 m², sous réserve d'arpentage (ANNEXE 1).

Cette parcelle de terrain est classée en zone UB du Plan Local d'Urbanisme.

Cette parcelle provenant de la division d'une parcelle de plus grande contenance, les frais de géomètre liés à cette division ainsi que les frais de bornage seront à la charge de l'acquéreur.

II- PRIX DE VENTE

Consulté le 08 avril 2022, le service local du Domaine a évalué la valeur vénale de cette parcelle de terrain à 25 250 euros HT par avis en date du 15 avril 2022 (ANNEXE 2).

Au 31 décembre 2022, la valeur nette comptable de cette parcelle sera de 9 915.09 euros.

III- DÉCLARATION 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°, 208 6° 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 vente de la parcelle de terrain située à Hénin-Beaumont, Boulevard Jean Moulin, reprise au cadastre section BK n°593p, pour une contenance d'environ 966 m² sous réserve d'arpentage, au profit de la commune de Hénin-Beaumont moyennant le prix minimum de 25 250 euros HT,
- ✓ autorisent le Directeur Général, ou toute personne habilitée, à signer l'acte de vente et toutes pièces nécessaires à la régularisation du dossier, étant ici précisé que les frais, droits et émoluments de l'acte seront à la charge de l'acquéreur.

Décision adoptée à l'unanimité.

ANNEXE 1

<p>Département : PAS DE CALAIS</p> <p>Commune : HENIN BEAUMONT</p>	<p>DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES</p> <p>-----</p> <p>EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL</p> <p>-----</p>	<p>Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant : BETHUNE (Pôle de Topographie et de Gestion Cadastre) 85, rue Georges Guynemer 62407 62407 BETHUNE CEDEX tél. 03 21 63 10 10 -fax 03 21 63 10 74 ptgc.620.bethune@dgif.finances.gouv.fr</p>	
<p>Section : BK Feuille : 000 BK 01</p> <p>Échelle d'origine : 1/1000 Échelle d'édition : 1/1000</p> <p>Date d'édition : 05/05/2022 (fuseau horaire de Paris)</p> <p>Coordonnées en projection : RGF93CC50 ©2017 Ministère de l'Action et des Comptes publics</p>			<p>Cet extrait de plan vous est délivré par :</p> <p style="text-align: center;">cadastre.gouv.fr</p>





Direction départementale des Finances publiques du Pas-de-Calais Pôle d'Évaluation Domaniale 5, rue du Docteur Brassart BP 30015 62034 ARRAS Cedex Téléphone : 03 21 51 91 91 Courriel : ddfip62.pgp.domaine@dgfip.finances.gouv.fr
POUR NOUS JOINDRE :
Affaire suivie par : Sébastien LOYEZ Téléphone : 03 21 21 74 65 Courriel : sebastien.loyez@dgfip.finances.gouv.fr Réf. DS : 8415552 Réf OSE : 2022-62427-27529

le 15/04/2022

Le Directeur à

PAS-DE-CALAIS HABITAT
 68 BD FAIDHERBE
 62 000 ARRAS

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

Désignation du bien : Emprise bitumée à usage de parkings d'une contenance d'environ 966m ² (sous réserve d'arpentage) // réf cadastrales : 8K 593p (emprise sous réserve d'arpentage) Adresse du bien : 5001 F Résidence Les Pins (Boulevard Jean Moulin) // 62 110 HENIN-BEAUMONT Valeur vénale : 25 250€ HT <i>*Il est rappelé que les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent sur délibération motivée s'écarter de cette valeur. Elle n'interdit pas au consultant de réaliser une cession à un prix plus élevé ni une acquisition ou une prise à bail à un prix plus bas.</i> <i>*Une marge d'appréciation de 15% permettant d'admettre des conditions financières s'écartant de la valeur vénale retenue est octroyée.</i> <i>*Valeur vénale formalisée pour une emprise de 966m² (sous réserve d'arpentage)</i>
--

1 – SERVICE CONSULTANT

PAS-DE-CALAIS HABITAT
 Affaire suivie par : Mme Claire GLAPA

2 – DATE

de consultation : 08 04 2022
 de réception : 08 04 2022
 date de visite : sans visite
 date de constitution du dossier « en état » : 12 04 2022

3 – OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

Projet de cession d'une emprise bitumée cadastrée BK 593p pour une superficie d'environ 966m² (sous réserve d'arpentage). La vente est prévue au profit de la commune d'Hénin-Beaumont qui revendra ensuite ce bien à un opérateur qui projette de réaliser un ensemble à usage de logements.

4 – DESCRIPTION DU BIEN

Emprise située à l'ouest de la commune d'Hénin-Beaumont, proche du centre-ville. Le terrain se positionne au sein d'un secteur résidentiel composé de logements collectifs et aux abords du Boulevard Jean-Moulin. La surface est bitumée et intègre une trentaine de parkings

Adresse // Lieu dit// Commune

5001 F Résidence Les Pins (Boulevard Jean Moulin) // 62 110 HENIN-BEAUMONT

Références cadastrales // superficies // forme // dimensions approximatives

BK 593 = 7 141m² (totalité)

Emprise BK 593p (objet de cette cession) = 966m² (sous réserve d'arpentage) // forme trapézoïdale // env 37m en front à rue, profondeur de 16 à 33m, fond de terrain 48m

Propriétaire(s)

PAS-DE-CALAIS HABITAT

Situation d'occupation

Emprise libre d'occupation

Origine de propriété

Non retrouvé dans BNDP

Réseaux (VRD)

Réseaux disponibles via le Boulevard Jean Moulin

Zonage & description

Zone UB : Il s'agit de la zone urbaine composée d'immeubles collectifs affectée essentiellement à la destination habitat, aux équipements, aux services et aux activités qui en sont le complément naturel.

Cette zone correspond à la ZAC des deux villes et à son tissu périphérique.

Estimation(s) antérieure(s) :

Sans objet

ÉLÉMENTS DE PLUS-VALUE

- > Situation proche du centre-ville, des grands axes et autres commodités
- > Situation aux abords du Boulevard Jean-Moulin
- > Emprise de forme globalement régulière
- > Contenance relativement importante pour le secteur (env 966m²)

ÉLÉMENTS DE MOINS-VALUE

- > Emprise aujourd'hui à affectation de parkings ; L'acheteur potentiel devra modifier (travaux) la consistance du terrain en fonction du projet
- > Zone résidentielle essentiellement à vocation de « logements sociaux »

Vue aérienne de l'emprise BK 593p (délimitée en jaune) : source GEOFONCIER

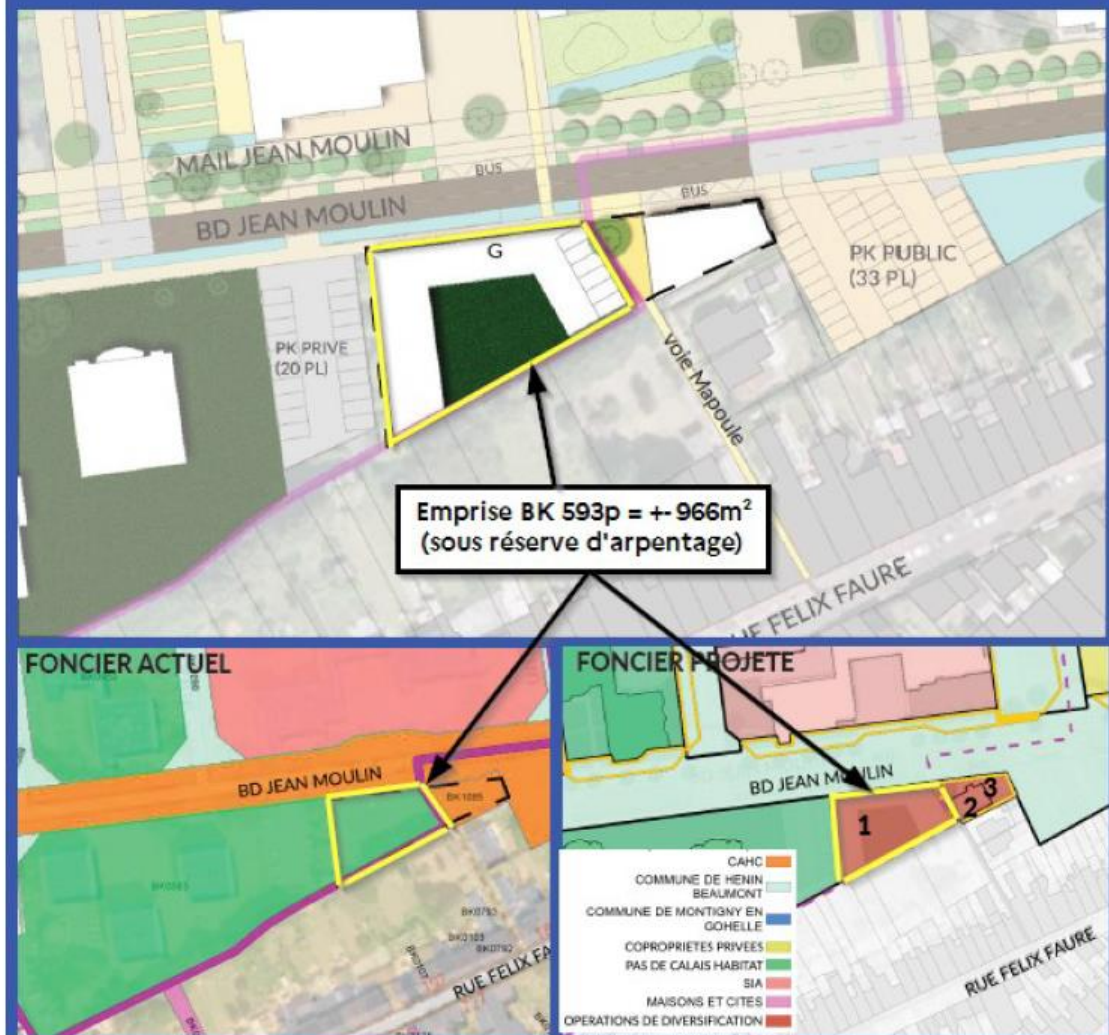


Prise de vue afférente à l'emprise BK 593p : source GOOGLE-MAPS



FICHE : OPERATION IMMOBILIERE

G /Intergénérationnels (HB)



5 – SITUATION JURIDIQUE

-Nom du propriétaire : cf.point n°4

-Situation d'occupation : cf.point n°4

-Origine de propriété : cf.point n°4

-Voirie et réseaux divers: cf.point n°4

6 – URBANISME ET RÉSEAUX

Zone : cf.point n°4

Descriptif du zonage : cf.point n°4

7 – DATE DE RÉFÉRENCE

Sans objet.

8 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison directe avec les prix relevés sur le marché immobilier local, pour des cessions récentes de biens présentant des caractéristiques similaires.

Au regard des informations fournies par le consultant et en l'absence totale de visite , **la valeur vénale de l'emprise BK 593p est estimée à 25 250€ HT dont :**

**Il est rappelé que les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent sur délibération motivée s'écarter de cette valeur. Elle n'interdit pas au consultant de réaliser une cession à un prix plus élevé ni une acquisition ou une prise à bail à un prix plus bas.*

****Une marge d'appréciation de 15%** permettant d'admettre des conditions financières s'écartant de la valeur vénale retenue est octroyée.*

**Valeur vénale formalisée pour une emprise de 966m² (sous réserve d'arpentage)*

9 – DURÉE DE VALIDITÉ

Une nouvelle consultation du service sera nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai de **18 mois** et/ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

10 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation 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.

Une nouvelle consultation du Pôle d'Évaluation Domaniale serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus, ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Pour le Directeur départemental des Finances publiques
et par délégation,

LOYEZ - Sébastien
Inspecteur des Finances Publiques

