

Accusé de réception en préfecture  
062-344077672-20230120-1282A-DE-1-1  
Date de télétransmission : 23/01/2023  
Date de réception préfecture : 23/01/2023

Acte certifié exécutoire

**Bruno FONTALIRAND**

Directeur général



**Pas de Calais Habitat**

4, avenue des Droits de l'Homme  
CS209 – ARRAS 62022 Cedex



## **PAS DE CALAIS HABITAT** **Office Public de l'Habitat**

### **DECISION EXTRAITE DU PROCES VERBAL DE LA REUNION DU BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION SEANCE DU 20 JANVIER 2023**

**Président** : Monsieur COTTIGNY

**Présents** : Monsieur COTTIGNY, Monsieur LEROY, Madame AIT-CHIKHEBBIH,  
Madame DUHEN, Monsieur MALFAIT, Monsieur MELLICK.

**Excusé** : Madame ROSSIGNOL.

**CROISILLES - Secteur du Badoulet - Rue Fontaine Rétrocession du terrain  
d'assiette des voiries, éclairage public, réseaux divers au profit de la  
commune**

---

Direction du patrimoine et de la maîtrise d'ouvrage  
Rapporteur : M. MATRAJA Joseph

---

Pas-de-Calais habitat est propriétaire de 2 ensembles immobiliers sis à Croisilles :

**Secteur de la nouvelle gendarmerie :**

Repris au cadastre sous la section ZV n° 71, n° 72, n° 73, n° 108, n° 110, n° 111, n° 112,  
n° 113, n° 136 pour 24 264 m<sup>2</sup> sur lequel sont implantés 11 logements individuels  
locatifs mis en service en 2010 et une gendarmerie mise en service en 2012.

Il reste à commercialiser à ce jour 3 lots libres.

**Secteur Le Badoulet :**

Repris au cadastre sous la section ZW n° 37, n° 162 et n° 163 pour 111 146 m<sup>2</sup>  
sur lequel sont implantés 39 logements individuels locatifs et un béguinage de  
18 logements individuels mis en service en 2013 et 2015.

**(ANNEXE 1)**

Par délibération en date du 13 novembre 2021, la commune de Croisilles a accepté le principe de rétrocession.

(ANNEXE 2)

## I – TERRAIN

L'assiette de terrains nécessaire à cette rétrocession est reprise au cadastre sous la section ZV n° 73 pour 353 m<sup>2</sup>, n° 113p pour 99 m<sup>2</sup> et n° 136 pour 10 470 m<sup>2</sup> section ZW n° 37p pour 6 323 m<sup>2</sup>, n° 162p pour 147 m<sup>2</sup> et n° 163p pour 5 475 m<sup>2</sup> Soit une contenance totale d'environ 22 867 m<sup>2</sup> (sous réserve d'arpentage).

Cette assiette de terrain est classée en zone 1 AU du Plan Local d'Urbanisme.

## II – AVIS DES DOMAINES

Consulté le 12 décembre 2022, France Domaine a évalué la valeur vénale de cet ensemble immobilier à la somme de 106 776,25 €HT (soit 4,67 €/m<sup>2</sup>) par avis du 14 décembre 2022.

Il a été précisé par France Domaine : « *les rétrocessions aux communes de voiries, espaces verts et réseaux divers sont réalisés à l'euro symbolique au titre de transfert de charges. Pour le calcul de la contribution de sécurité immobilière, la valeur vénale de **106 776,25 euros HT** pourra être retenue compte tenu des caractéristiques et de la situation des emprises* » - Montant formalisé sur la base d'une superficie cumulée de 22 867 m<sup>2</sup>

(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°, 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).

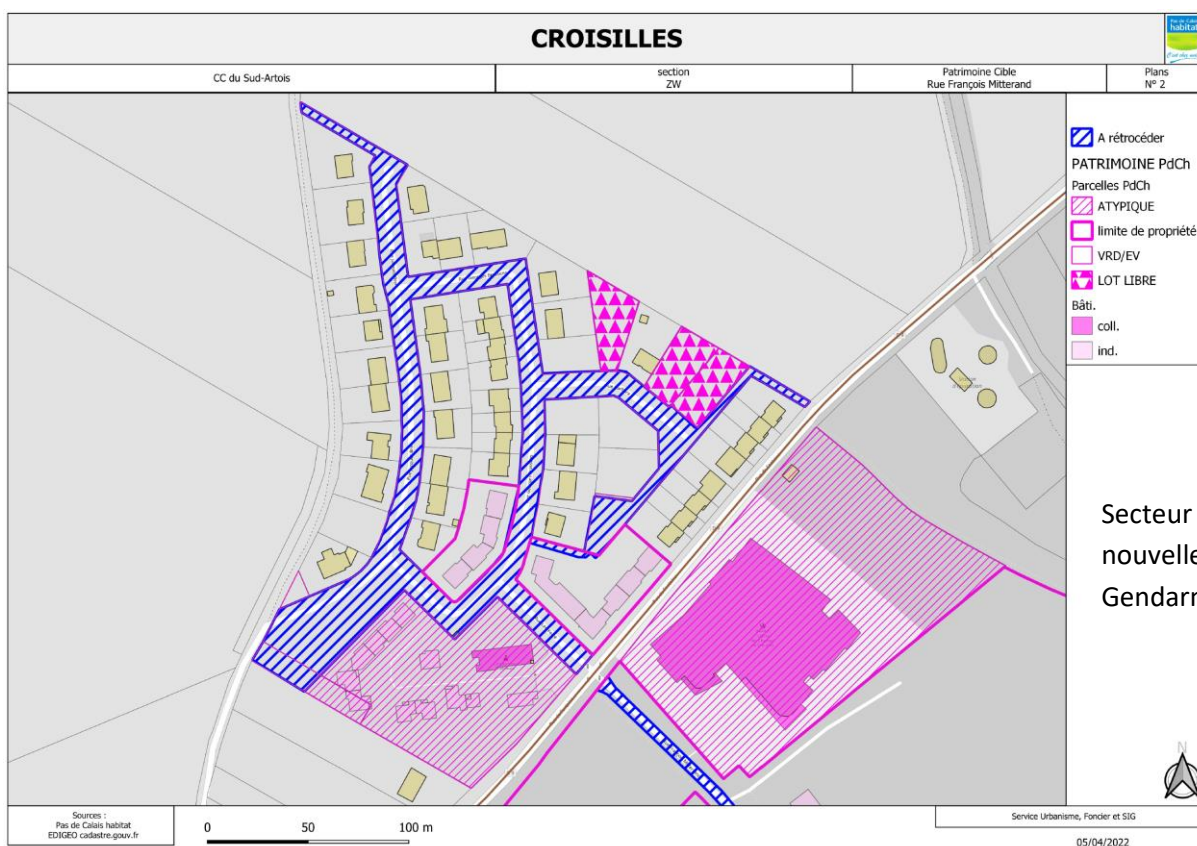
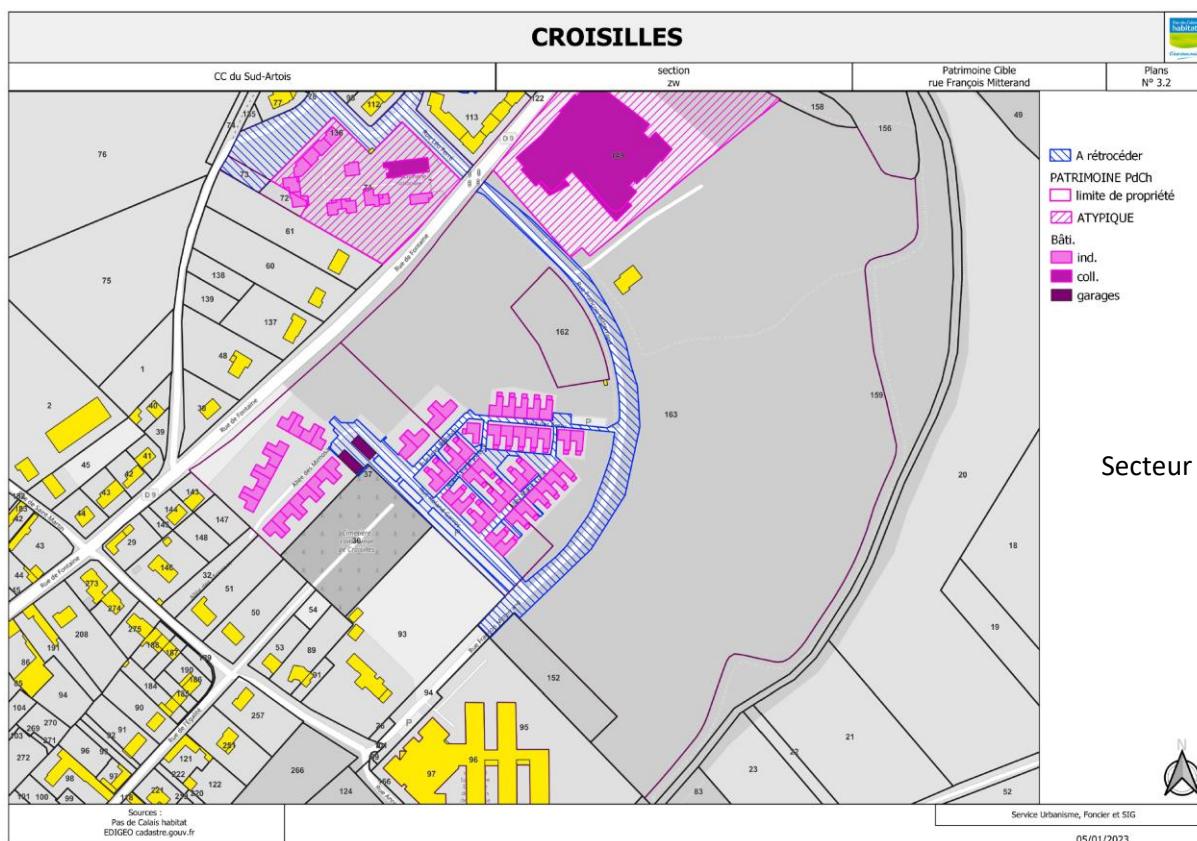
\*\*\*\*\*

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

- ✓ décident la cession au profit de la commune de CROISILLES, des parcelles cadastrées section ZV n° 73 pour 353 m<sup>2</sup>, n° 113p pour 99 m<sup>2</sup> et n° 136 pour 10 470 m<sup>2</sup> section ZW n° 37p pour 6 323 m<sup>2</sup>, n° 162p pour 147 m<sup>2</sup> et n° 163p pour 5 475 m<sup>2</sup>. Soit une contenance totale d'environ 22 867 m<sup>2</sup> (sous réserve d'arpentage) moyennant l'euro symbolique.
- ✓ autorisent le Directeur général ou toute personne habilitée à signer l'acte de

cession 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 Pas-de-Calais habitat.

Décision adoptée à l'unanimité



DÉPARTEMENT  
PAS DE CALAIS

ARRONDISSEMENT  
ARRAS

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL DE C

Envoyé en préfecture le 23/11/2021

Reçu en préfecture le 23/11/2021

Affiché le

ID : 062-216202598-20211115-2021072-DE

L'an deux mil vingt et un, le Samedi 13 novembre à 10 heures 30, les membres du Conseil Municipal se sont réunis à la Salle des Fêtes sous la Présidence de Monsieur DUÉ Gérard, Maire, en date de la convocation du 06 novembre 2021 dont un exemplaire a été affiché à la porte de la Mairie.

Conseillers en exercice : 19  
Présents : 14  
Absents : 5  
Abstention : 0  
Nuls : 0  
Vote POUR : 19  
Vote CONTRE : 0

Etaient présents :

Séance du 13/11/2021

Absents excusés :

**OBJET : CLASSEMENT DANS LA VOIRIE COMMUNALE DES VOIRIES OU PARTIES DE VOIRIES ET ESPACES VERTS RÉALISÉES LORS DE L'AMÉNAGEMENT DU SECTEUR DE LA NOUVELLE GENDARMERIE ET DU SECTEUR COMPRIS ENTRE LA MAS ET L'EHPAD ET LA RÉSIDENCE DE LA FERME RÉALISÉ PAR PAS-DE-CALAIS HABITAT, CES VOIES DESSERVENT DES HABITATIONS ET ASSURENT LA CONTINUITÉ DU RÉSEAU COMMUNAL ET SONT ACHÉVÉS ET ASSIMILABLES A LA VOIRIE COMMUNALE ET**

Le Conseil Municipal,

Vu le Code général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code général de la Propriété des Personnes Publiques, et notamment les articles L.2111-1 à L.2111-3,

Vu le Code de la Voirie Routière, et notamment l'article L.141-3,

Vu les plans de rétrocession des espaces publics,

Vu la demande de rétrocession de l'aménageur PAS-DE-CALAIS HABITAT, en tant que propriétaire, des voies privées, des espaces verts et des délaissés de voirie de l'ensemble immobilier des secteurs repris en objet dans le domaine public communal

CONSIDÉRANT qu'aux termes de l'article L.318-3 du Code de l'urbanisme, la propriété des voies privées ouvertes à la circulation publique dans des ensembles d'habitations peut être transférée d'office sans indemnité dans le domaine public de la commune sur le territoire de laquelle ces voies sont situées,

CONSIDÉRANT que selon la jurisprudence administrative, il résulte des termes mêmes de cet article que la procédure d'incorporation d'office dans le domaine public d'une commune de voies ouvertes à la circulation publique dans des ensembles d'habitations ne revêt qu'un caractère facultatif et que par suite, les communes, après délibération de leur conseil municipal peuvent acquérir par voie amiable les voies privées d'un ensemble d'habitations.





CONSIDÉRANT que les délibérations concernant le classement ou le déclassement des voies sont dispensées d'enquête publique préalable sauf lorsque l'opération envisagée a pour conséquence de porter atteinte aux fonctions de desserte ou de circulation assurées par la voie,

CONSIDÉRANT que le classement de la voie et des cheminements piétons n'est pas de nature à modifier les conditions de desserte,

CONSIDÉRANT que le classement des voies, des espaces verts et des délaissés de voirie de l'ensemble immobilier des secteurs repris en objet est de nature à ouvrir le quartier sur la ville et uniformiser la gestion de l'espace public,

Sur le rapport de Monsieur le Maire et sur sa présentation,

Ayant entendu l'exposé

Après en avoir délibéré,

Le conseil municipal, par 19 voix POUR

- DÉCIDE d'acquérir à l'amiable, à compter de la signature des procès-verbaux de réception, les biens suivants situés dans le secteur de la nouvelle Gendarmerie et du secteur compris entre la MAS et l'EHPAD des voies suivantes conformément au plan de rétrocession et annexé à la présente délibération, à savoir :

- Rue Jacques Brel
  - Rue Georges Brassens
  - Rue Léo Ferré
  - Rue Barbara
  - Rue François Mitterrand
  - Rue Roland Garros
  - Rue Jean Mermoz
  - Allée Marie Curie
  - Allée Jules Ferry
  - Allée Louis Pasteur
  - Allée des Mimosas
  - Résidence de la Ferme
- DÉCIDE de classer, après acquisition, lesdits biens dans le domaine public communal
- AUTORISE Monsieur le Maire à signer les différents actes afférents à cette acquisition
- DIT que cette acquisition s'effectuera à l'euro symbolique

Cette délibération est adoptée à l'unanimité des membres présents

Ainsi fait, délibéré, certifié et rendu exécutoire par publication le 15/11/2021 et par transmission au service du contrôle de légalité en Préfecture le 15/11/2021.

Pour extrait conforme



7300 - SD



<b>Direction départementale des Finances publiques du Pas-de-Calais</b> Pôle d'Évaluation Domaniale 5, rue du Docteur Brassart BP 30015 62034 ARRAS Cedex Téléphone : 03 21 51 91 91 Courriel : <a href="mailto:ddfip62.pgp.domaine@dgfip.finances.gouv.fr">ddfip62.pgp.domaine@dgfip.finances.gouv.fr</a>
<b>POUR NOUS JOINDRE :</b>
Affaire suivie par : Sébastien LOYEZ Téléphone : 03 21 21 74 65 Courriel : <a href="mailto:sebastien.loyez@dgfip.finances.gouv.fr">sebastien.loyez@dgfip.finances.gouv.fr</a> Réf. DS : 108 495 99 Réf. OSE : 2022-62259-92492

Le 14/12/2022

Le Directeur à

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

### AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

<b>Désignation des biens :</b> Ensemble de terrains à usage de voiries et d'espaces verts // réf ZV 73 – 113p – 136 + ZW 37p – 162p -163p  <b>Adresse des biens :</b> cf.détails ci-dessous // 62 128 CROISILLES  <b>Valeur vénale : 106 776,25€ HT dont</b> Emprises en nature de voiries (12 375m <sup>2</sup> ) = 1 856,25€ HT Emprises en nature d'espaces verts (10 492m <sup>2</sup> ) = 104 920€ HT  <i>* Les rétrocessions aux communes de voiries, espaces verts et réseaux divers sont réalisées à l'euro symbolique au titre du transfert de charges. Pour le calcul de la contribution de sécurité immobilière, la valeur vénale de <b>106 776,25 euros HT</b> pourra être retenue compte tenu des caractéristiques et de la situation des emprises</i>  <i>*Montant formalisé sur la base d'une superficie cumulée de 22 867m<sup>2</sup> (sous réserve d'arpentage)</i>
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

#### 1 – SERVICE CONSULTANT

PAS-DE-CALAIS HABITAT  
 Affaire suivie par : Mme Micheline DACQUIN

#### 2 – DATE

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

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

Contexte programme de rétrocession du patrimoine non bâti : Projet de cession d'un ensemble de parcelles et autres emprises en nature d'espaces verts et de voiries à l'euro symbolique au profit de la commune de Croisilles.

Il convient de préciser que le périmètre a déjà fait l'objet d'une estimation le 10 Juin 2022 à hauteur de 146 828,85€. Toutefois suite à une modification des surfaces impactées par le projet, le présent avis vise à réactualiser cette valeur vénale.

### 4 – DESCRIPTION DES BIENS

Ensemble de terrains situés au nord-est de la commune de Croisilles, au sein d'un secteur résidentiel et en lisière urbaine. Il s'agit de terrains en nature de voiries et autres délaissés de forme irrégulière de type espaces verts. Le tout est répartis en 2 sous secteurs (« Nouvelle Gendarmerie » et « Le Badoulet »)

#### Adresse // Lieu dit // Commune

**Secteur Nouvelle Gendarmerie** : Rue Jacques Brel, Georges Brassens, Léo Ferré, Barbara

**Secteur Le Badoulet** : Rue François Mitterrand, Roland Garros, Jean Mermoz, Marie Curie, Jules Ferry, Louis Pasteur

#### Références cadastrales // superficies

**A/ Secteur Nouvelle Gendarmerie (ensemble délimité en jaune sur le plan ci-dessous)**

ZV 73 = 353m<sup>2</sup>

ZV 113p = 99m<sup>2</sup>

ZV 136 = 10 470m<sup>2</sup>

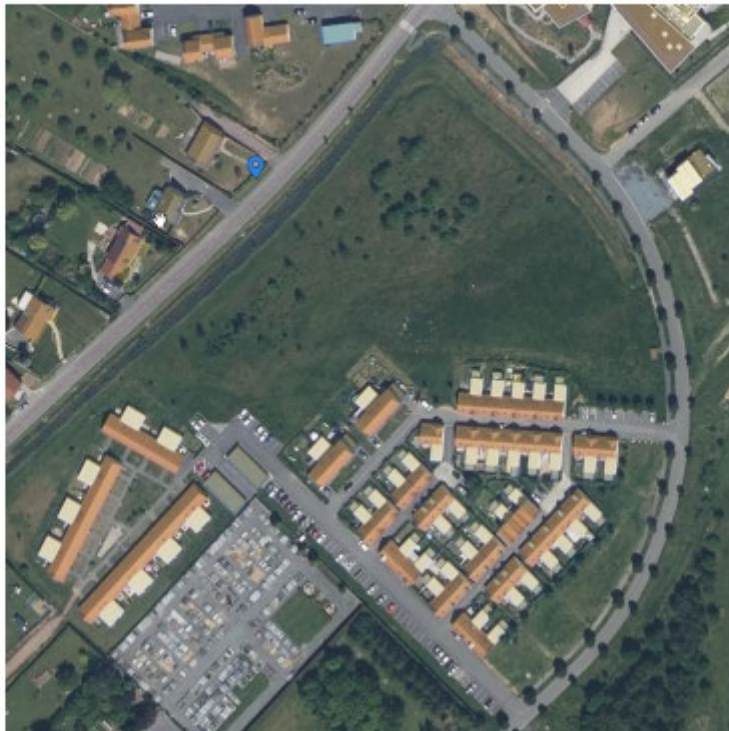
**Cumul = 10 922m<sup>2</sup>**

VUE AÉRIENNE DU SITE : SOURCE SERVICE CONSULTANT





**VUE AÉRIENNE DU SITE : SOURCE GEOFONCIER**



I/ Cumul terrains en nature de voiries = 12 375m<sup>2</sup>  
II/ Cumul terrains en nature d'espaces verts = 10 492m<sup>2</sup>  
Total des emprises (I) + (II) = **22 867m<sup>2</sup>**

**Propriétaire(s)**

PAS-DE-CALAIS HABITAT

**Situation d'occupation**

Emprises libres d'occupation

**Origine de propriété**

**Parcelle ZW 37 :**

Acte de vente : 6204P01 2007P05435 du 07 09 2007

Vendeur(s) : conjoints Legrand

Acheteur : PAS-DE-CALAIS HABITAT

Objet : parcelle ZW 37 d'une superficie de 15 520m<sup>2</sup> en nature de terre agricole / à labour.

Prix de cession : 93 120€ HT (6€ HT / m<sup>2</sup>)

**Réseaux (VRD)**

Sans objet

**Zonage & description**

Zone 1AU : non communiqué

**Estimation(s) antérieure(s) :**

Dossier DS 863 75 18 du 10 06 2022 : valeur vénale formalisée pour 146 828,85€ HT. À préciser que la superficie des aires à évaluer était différente et répartie comme suit : emprises en nature de voirie = 12 379m<sup>2</sup> et emprises en nature d'espaces verts = 12 826m<sup>2</sup>

**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 du périmètre est estimée à 106 776,25€ HT dont :**

Emprises en nature de voiries (12 375m<sup>2</sup>) = 1 856,25€ HT  
Emprises en nature d'espaces verts (10 492m<sup>2</sup>) = 104 920€ HT

*'Les rétrocessions aux communes de voiries, espaces verts et réseaux divers sont réalisées à l'euro symbolique au titre du transfert de charges. Pour le calcul de la contribution de sécurité immobilière, la valeur vénale de **euros HT** pourra être retenue compte tenu des caractéristiques et de la situation des emprises*

*\*Montant formalisé sur la base d'une superficie cumulée de 22 867m<sup>2</sup> (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



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.