

Accusé de réception en préfecture
062-344077672-20230210-2277-DE-1-1
Date de télétransmission : 17/02/2023
Date de réception préfecture : 17/02/2023

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 10 FÉVRIER 2023

Président : Monsieur COTTIGNY

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

Excusé : Monsieur MALFAIT.

OUTREAU - Rues de l'Aisne, de Vimy et Impasse du Professeur Clerc et
Alfred Letailleur
Quartier de la Tour du Renard
Cession de terrains au profit de la commune (dossier NPNRU)

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

CONTEXTE

Pas-de-Calais habitat est propriétaire d'un ensemble immobilier sis à OUTREAU, rues de l'Aisne, de Vimy et Impasse du Professeur Clerc et Alfred Letailleur cadastré section AL n°274 à 276, 292 à 297, 299 et 383 d'une superficie totale de 26 722 m² (cf plan ci-joint).

ANNEXE 1

Cet ensemble immobilier situé dans le périmètre classé Quartier Politique de la Ville (QPV) a été retenu au titre du programme NPNRU.

Programme défini et détaillé dans une convention signée le 14 octobre 2022 et plus particulièrement en ses pages 25 à 29 et dans son annexe fiche d'opérations.

ANNEXE 2

Sur cette unité foncière étaient implantés 7 bâtiments de logements collectifs de 5 étages et un foyer de 20 logements, le tout abritant un parc de 287 logements locatifs sociaux (Pas-de-Calais habitat).

Aujourd'hui, 6 bâtiments sur 7 ont été démolis.

Leurs emprises foncières libérées sont destinées à être cédées à la commune ainsi que les espaces extérieurs non bâtis de l'ensemble immobilier.

Cette emprise foncière sera divisée en plusieurs lots tels qu'ils figurent sur le plan ci-joint en annexe 2.

Le dernier bâtiment (les Hirondelles) cadastré AL n°296 (de 471 m²) dont la démolition est prévue en 2026 sera également cédé à la commune après démolition.

ANNEXE 3

Le prix de cession, fixé dans la convention NPNRU, est de 10 €/m².

I - TERRAIN

Les parcelles de terrain concernées (hors bâtiment « Les Hirondelles ») d'une contenance totale d'environ 22 759 m² (sous réserve d'arpentage) sont reprises au cadastre sous la section AL n°274 à 276, 292, 293, 294p, 295, 297p, 299 et 383p (matérialisées en rose sur le plan ci-joint).

(ANNEXE 3)

Ces terrains sont classés en zone UR du Plan Local d'Urbanisme.

II - PRIX DE VENTE

Par avis en date du 18 novembre 2022, les services du Pôle d'Evaluation Domaniale ont évalué la valeur vénale de l'unité foncière de 23 230 m², à la somme de 271 300 €/m² (soit 11,67 €/m²).

Une marge d'appréciation de 10% permettant d'admettre des conditions financières s'écartant de la valeur vénale retenue est octroyée.

Le prix haut serait de 298 430 € HT soit 12,83 € HT/m² et le prix bas de 244 170 soit 10,51 € HT/m².

(ANNEXE 4)

Le prix de cession, fixé dans la convention NPNRU, est de 10 euros/m².

En accord avec la commune, le prix de cession à son profit est fixé à 10,51 €/m².

Au 31 décembre 2023, la valeur nette comptable sera de 5 438,08 €.

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 :

- ✓ autorisent la cession de l'unité foncière d'une superficie de 22 759 m² (sous réserve d'arpentage) reprise au cadastre sous la section AL n°274 à 276, 292, 293, 294p, 295, 297p, 299 et 383p au profit de la commune moyennant la somme de 239 197,09 euros hors taxes (soit 10,51 €/m² décote de 10% appliquée) augmentée de la TVA en vigueur le jour de la réitération de l'acte.
- ✓ autorisent le Directeur Général, ou toute personne habilitée, à signer l'acte de vente qui sera passé en l'Etude de Maître SENICOURT, notaire à BOULOGNE-SUR-MER 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 aux présentes ou de toute autre personne physique ou morale que ce dernier se réserve le droit de désigner

Décision adoptée à l'unanimité

OUTREAU

CAB

section
AL

Patrimoine Cible
QUARTIER DE LA TOUR DU RENARD

ANNEXE 1

PDCH

limite de propriété

bati

coll.

garage

ind.

non bati pdch

EV

JARDIN

PARKING

PIETON

VOIRIE

AL



Sources :
Pas de Calais habitat
EDIGEO cadastre.gouv.fr

Service Urbanisme, Foncier et SIG

10/11/2022

La localisation de la reconstitution en PLAI hors des quartiers prioritaires contribuera à l'atteinte des objectifs de rééquilibrage des attributions des ménages les plus précaires fixés dans la convention intercommunale d'attribution, à l'horizon de 6 ans en produisant un parc social à bas loyer en-dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville.

Requalification de 358 LLS dont :

- 198 LLS sur le secteur Triennal
- 160 LLS sur le secteur Aiglon (100% des LLS du secteur à l'exception des 32 LLS dont le préfinancement a déjà été accordé dans le cadre du protocole de préfiguration).

Résidentialisation de 470 LLS dont :

- 278 LLS sur le secteur Triennal (outre les 198 LLS requalifiés de Triennal, accompagnement des 80 requalifications de la barre Louis David conventionnées dans le cadre du protocole de préfiguration) ;
- 192 LLS sur le secteur Aiglon (100% des LLS du secteur), Allées Chateaubriand et Stendhal.

100 primes pour l'accession sociale à la propriété (mobilisées si nécessaire, dans le cadre d'une stratégie de renversement de l'attractivité établie en lien avec l'AMO « conception et commercialisation de logements privés dans les quartiers du NPNRU et dans le cadre d'une stratégie intercommunale » financée dans le cadre de la présente convention, sous MOA CAB). Le volume prévisionnel de l'offre de logements en accession pouvant être réalisé dans le cadre du projet, et pour lequel un maximum de 100 primes pourra être mobilisé, est estimé à long terme à environ 277 logements en accession (y compris environ 15 logements dévolus à FOH et 15 à 20 logements dévolus à Foncière Logement au titre des contreparties foncières).

2 opérations d'équipements publics dont :

- Démolition et reconstruction d'un groupe scolaire d'une douzaine de classes, situé au nord (écoles Lavoisier et Condorcet)
- Restructuration du groupe scolaire situé au sud-est (réhabilitation de l'école Duruy et démolition de l'école Michelet).

3 opérations d'immobilier à vocation économique :

- 660 m² en RDC du lot 6 de 50 LLS neufs sur site (lot n°6 prévu au terme de l'étude de maîtrise d'œuvre urbaine) ;
- 506 m² en RDC des constructions neuves prévues au sud de la Tour Chalgrin réhabilitée (lot n°7, 26 LLS).
- Le changement d'usage de la tour Houdon (32 LLS) en lieu d'accueil de services autour de la formation (environ 2 255 m²) est également prévu.

OUTREAU – QUARTIER DE LA TOUR DU RENARD

Démolition de 287 LLS

Démarche de renouvellement complet portée par la démolition totale du patrimoine d'habitat social sur site, appartenant au bailleur Pas-de-Calais Habitat.

Aménagements publics

La refonte foncière du secteur de la Tour du Renard s'articule autour de deux éléments principaux : la valorisation de la trame urbaine existante (voiries, réseau de chauffage etc.) et la reconfiguration du secteur en îlots plus modestes de manière à donner une valeur ajoutée au quartier et inscrire le quartier au sein de son environnement.

Un maillage viaire sera retissé au sein de l'emprise foncière, intégré dans son environnement, où seront créées des voiries, des cheminements piétons et des liaisons piétonnes et cyclables. Certaines voiries seront réhabilitées, à l'instar de la rue de l'Aisne.

Des zones dédiées à un potager et à un verger seront créées au nord du QPV afin de promouvoir une qualité paysagère et les relations sociales entre habitants du quartier. Les crédits dévolus aux opérations d'aménagement d'ensemble pourront être mobilisés en vue de l'aménagement transitoire d'emprises foncières (notamment suite aux démolitions des bâtiments Alouettes, Fauvettes, Rossignols, Mésanges, Merles, Pinsons, Hirondelles de Pas-de-Calais Habitat), dans l'attente de leur traitement définitif, conformément au NPRU. Ces aménagements transitoires constitueront l'un des supports de co-construction du projet avec les habitants du quartier et le Conseil citoyen.

Dans le cadre de l'opération d'aménagement d'ensemble, le centre d'animation Arc-en-Ciel sera démoli, pour laisser place au nouvel équipement public du quartier.

Les surfaces prévisionnelles envisagées au terme de la programmation initiale sur le secteur de la Tour du Renard sont les suivantes (source plan projet d'aménagement établi par le géomètre expert en date du 28/04/22) :

- 20 329 m² de foncier destinés à de l'espace public, dont 17 535 m² destinés à la réalisation de voies publiques et cheminement, et 2 794 m² destinés à des parcs, jardins et aires de jeux.
- 2 253 m² de terrains destinés à la construction d'un équipement public au cœur du QPV de la Tour du Renard
- 3 007 m² de terrains destinés à la production de 9 logements en accession sociale
- 2 662 m² de terrains destinés à la reconstitution sur site d'un Établissement Public pour l'Accueil du Handicap et l'Accompagnement vers l'Autonomie (EPDAHAA)
- 6 988 m² de terrain destiné à une contrepartie foncière Action logement
- 4 137 m² de terrains destinés à la production de logement locatif social

Il est précisé que 2 353 m² de terrain, conservés par Pas-de-Calais Habitat, font l'objet d'une opération de 9 LLS (Lot C) directement valorisée dans le cadre du bilan de démolition de LLS.

Équipement public

La Ville d'Outreau a affirmé, dans le protocole de préfiguration, sa volonté de faire du NPRU de la Tour du Renard un outil de redynamisation des habitants et de renforcement des liens – à la fois physiques et sociaux – entre les différents quartiers en particulier le secteur rénové, les trois ZAC proches, le centre-ville, mais aussi les quartiers de Manihen et Salengro. Dans cette optique, l'opportunité de construire un nouvel équipement public d'envergure communale conçu comme le symbole de la nouvelle identité du quartier de la Tour du Renard, un levier fort d'attractivité pour ce nouveau quartier d'habitat et un outil d'intégration du site dans le territoire outrelois est confirmé, avec le soutien de la Région Hauts-de-France et de l'ANRU.

En effet, en réponse au constat d'une tendance au repli sur soi et à l'isolement de la population dressé par les partenaires locaux et confirmé par le diagnostic social, il s'agit d'implanter sur site, en frange de quartier, une nouvelle structure de 1250 m² de surface de plancher prévisionnel, dont l'objectif premier résidera dans le renforcement des liens entre les territoires, les habitants et les services proposés par la Ville (actions du service jeunesse en faveur des jeunes du quartiers, proximité du Collège Albert Camus et des quartiers denses ZAC 1, 2 et 3).

Cet équipement doit également permettre d'impulser et d'amorcer la nouvelle image du secteur. Cette Maison des services, lieu d'actions socio-éducatives en lien avec le contrat de ville, lieu de permanence d'associations de quartiers, lieu de permanences institutionnelles (CAF, CPAM) et proposant l'intégration d'un pôle numérique avec un espace de coworking, de part son rayonnement, bénéficiera à l'ensemble des habitants de la commune et même au-delà.

Conformément aux conclusions des entretiens et ateliers participatifs organisés en phase de protocole de préfiguration, l'objectif partagé est de faire de ce nouvel équipement :

- Un lieu innovant, polyvalent et évolutif ;
- Un lieu de vie à la fois structurant pour le nouveau quartier de la Tour du Renard et attractif aux yeux des habitants de l'ensemble de la commune ;

- Un nouveau lieu fédérateur et co-géré par l'ensemble des acteurs du champ socioculturel aujourd'hui actifs sur le territoire communal, de manière à favoriser l'émergence d'actions communes entre les structures et d'initiatives citoyennes.

La Ville d'Outreau approfondira ce travail de programmation, en poursuivant la démarche participative et innovante amorcée dans le cadre du protocole de préfiguration.

Reconstitution de 115 LLS (dont 38 sur site et 77 hors site) :

Au vu de la tension sur le marché du logement, la reconstitution de logements locatifs sociaux est calibrée à 115 logements, soit 40 % du parc initial. Conformément au RGA de l'ANRU, 60% de la reconstitution de l'offre doit être des logements PLAI, et 40% des logements PLUS.

À l'échelle du site libéré et compte tenu de l'environnement pavillonnaire, la production de 38 logements locatifs sociaux sur site est prévue (objectif de répondre aux besoins des populations souhaitant rester sur le quartier). Elle participe également à une réduction de la charge sociale portée par la commune.

Le quartier prioritaire englobe un parc social situé à l'ouest du quartier prioritaire qui reste cependant séparé du site de la Tour Renard par une bande d'habitat privé. Il conviendra de veiller à ne pas produire de logements locatifs sociaux à proximité.

La répartition de la reconstitution de l'offre est prévue comme suit :

- Reconstitution LLS sur site : 27 PLUS et 11 PLAI
- Reconstitution LLS hors QPV : 14 PLUS 22 PLAI
- Reconstitution LLS avec identification à l'adresse non définie encore : 5 PLUS 36 PLAI

Soit un total de 46 PLUS (représentant 40% du total de la reconstitution de l'offre de logement) et 69 PLAI (représentant 60% du total de la reconstitution de l'offre de logement).

Diversification de l'habitat

La vocation résidentielle du quartier se traduit par la construction d'une offre de logements diversifiée.

Sur les formes du bâti, le projet prévoit une diversité avec de l'habitat individuel (notamment privé), intermédiaire (privé et LLS) et collectif (LLS).

Au total, il est prévu la construction d'un nombre de logements en diversification répartis de la façon suivante :

- 9 logements en accession sociale privée, situés sur l'emprise de l'ancienne école du quartier.
- 26 maisons construites par Flandres Opale Habitat (Action Logement) sur les terrains cédés au titre des contreparties foncières (emprises des bâtiments Pinsons et Hirondelles de Pas-de-Calais Habitat).

Article 4.2 La description de la composition urbaine

Un plan guide du projet sur chaque quartier concerné par la présente convention est présenté en annexe A.

BOULOGNE-SUR-MER – QUARTIER CHEMIN VERT BEAUREPAIRE MALBOROUGH

La composition urbaine retenue pour le quartier d'intérêt national :

- Un mail traversant nord-sud sur le secteur Triennal, large et séquencé, proposant une liaison qualitative entre le centre-ville et une promenade à aménager sur le littoral ;
- Un maillage est-ouest pour casser l'effet de triple enclavement (Chemin Vert, périphérique de Triennal, îlots) ;
- Une nouvelle répartition du stationnement à l'intérieur des îlots en dégagant le mail central ;
- Un mail bordé de bâtis avec de l'activité ou des RDC actifs ;
- La réhabilitation du groupe scolaire Duruy, dont les bâtiments ont vue sur le nouveau mail créé ;

- La reconstruction du groupe scolaire Condorcet, au nord du quartier ;
- Traitement de l'effet venturi par des paysages « brise vent » ;
- Le traitement de la Place Vignon en frange sud du quartier ;
- La reconfiguration du secteur en îlots.

OUTREAU – QUARTIER DE LA TOUR DU RENARD

La composition urbaine retenue pour le quartier d'intérêt régional :

- Une trame verte structurante est-ouest donnant un signal de quartier résidentiel autour d'une atmosphère « jardinée », avec jeux d'enfants, et articulant la liaison avec les ZAC en pourtour.
- La création d'un équipement public de proximité en frange ouest du quartier, afin de mettre en valeur l'entrée du site et de renforcer la liaison avec l'environnement urbain proche ;
- Une refonte du foncier délimitant clairement les espaces privés et publics, et la reconfiguration du secteur en îlots plus modestes.
- La création d'une liaison piétonne au nord du quartier (parcelle située entre les rues Leseux et Hénon), permettant une continuité piétonne nord/sud avec le centre-ville, le collège Albert Camus, le complexe sportif ou encore les terres agricoles alentours. Cette liaison douce constitue une nouvelle porte d'entrée piétonne pour le quartier et contribue à son désenclavement. Le maintien du caractère bocager et naturel de cette parcelle qui présente une végétation dense contribue à la valorisation du site de la Tour du Renard et à la qualité paysagère du site.
- L'intégration de l'Établissement Public pour l'Accueil du Handicap et l'Accompagnement vers l'Autonomie (EPDAHAA), établissement public départemental placé sous statut de la Fonction Publique Hospitalière, au sein du quartier de la Tour du Renard sur la parcelle du lot G.

Article 4.3 La description de la reconstitution de l'offre en logements locatifs sociaux

Article 4.3.1 Les principes et objectifs de la reconstitution de l'offre en logements locatifs sociaux

BOULOGNE-SUR-MER – QUARTIER CHEMIN VERT BEAUREPAIRE MALBOROUGH

La stratégie de reconstitution de l'offre

Les partenaires ont validé la reconstruction à l'échelle de l'agglomération de la totalité des logements démolis, sans prendre en compte la vacance de ce patrimoine, soit un volume de 294 logements.

A fin 2020, 3 681 demandes de relogement sont en attente (toutes origines) à l'échelle de la Communauté d'agglomération du Boulonnais, pour 1 165 attributions, soit une tension de 3,16.

Pour les mutations internes, ont été comptabilisées 1 632 demandes pour 384 attributions, soit une tension de 4,25.

Pour les origines externes (parc privé, structures hébergement, hébergés chez un tiers, sans logement, etc.), ont été comptabilisées 2 049 demandes pour 781 attributions, soit une tension de 2,62.

La synthèse des sites identifiés à l'adresse

La localisation de la reconstitution du logement locatif social prévue, compte tenu du volume de démolitions contractualisé à ce jour, est la suivante :

- Sur site :
 - 50 LLS PLUS (lot 6) et 26 PLUS (lot 7) sur Triennal, ainsi que 20 LLS PLAI de la Résidence Personnes Agées (lot 11). Il est précisé que cette production de logements locatifs sociaux est envisagée en parallèle de celle d'habitat privé (potentiel à préciser grâce à une étude financée dans le cadre de la présente convention).
 - 4 LLS PLUS sur le secteur Aiglon.
- Hors site :

- 20 LLS (1 PLUS, 19 PLAI) à Fauchille, hors QPV (maîtrise foncière CAB et Ville de Boulogne-sur-Mer);
- 10 LLS (2 PLUS, 8 PLAI) à Outreau Square Verte voie, hors QPV (maîtrise foncière Urbaviléo) ;
- 25 LLS (2 PLUS, 23 PLAI) à Saint Martin, hors QPV (maîtrise foncière Promoteur public Territoire 62) ;
- 30 LLS (10 PLUS, 20 PLAI) en acquis-amélioré, hors QPV en diffus ;
- 6 LLS (3 PLUS, 3 PLAI), Rue Napoléon, à Wimille, hors QPV, en acquis-amélioré (maîtrise foncière Urbaviélo) ;
- 50 LLS (1 PLUS, 49 PLAI) au niveau du Pôle Gare (Friche GRDF), hors QPV (maîtrise foncière : convention ville de Boulogne-sur-Mer avec l'Établissement Public Foncier) ;
- 8 LLS (2 PLUS, 6 PLAI) Rue du Camp de Droite, hors QPV (maîtrise foncière ville de Boulogne-sur-Mer) ;
- 35 LLS (5 PLUS, 30 PLAI) à BIC Conte, hors QPV (maîtrise foncière privée groupe BIC).
- 10 LLS (10 PLAI) à Boulogne-sur-Mer, site Calmette-Roux, hors QPV (maîtrise foncière privée)

OUTREAU – QUARTIER DE LA TOUR DU RENARD

Au vu de la tension sur le marché du logement, la reconstitution de 115 logements locatifs sociaux est prévue, dont :

- 38 LLS sur site (dont 27 PLUS et 11 PLAI). Cette reconstitution sur site est accordée au regard des facteurs suivants :
 - Démolition de 100% des logements sociaux du site
 - Réponse aux souhaits de certains habitants de rester sur site
 - Environnement pavillonnaire privé existant
 - Construction d'une offre diversifiée sur site (35 logements, dont 26 logements octroyés à Action Logement au titre des contreparties foncières et 9 logements en accession sociale sur la parcelle du lot B ancienne école).
- 14 LLS PLUS hors QPV (ZAC Massenet Ravel)
- 22 LLS PLAI hors QPV (ZAC Massenet Ravel)
- 41 LLS (5 PLUS et 36 PLAI) devront être confirmés et identifiés hors QPV, par Pas-de-Calais Habitat, en lien avec la Ville d'Outreau et la CAB, en adéquation avec les orientations et objectifs stratégiques partagés par les acteurs de la Conférence Intercommunale du Logement.

Le quartier prioritaire englobe un parc social situé à l'ouest du quartier prioritaire qui reste cependant séparé du site de la Tour Renard par une bande d'habitat privé. Il conviendra de veiller à ne pas produire de logements locatifs sociaux à proximité. Cette veille sera assurée dans le cadre de la mise en œuvre de son PLUI, de la mise en œuvre de sa délégation des aides à la pierre notamment en faveur du parc public, et à travers une mission d'observation de l'habitat, la CAB veillera à la non-concurrence géographique des programmes de logements.

Article 5. La stratégie de diversification résidentielle et les apports du groupe Action Logement en faveur de la mixité

Article 5.1 La mise en œuvre de la stratégie de diversification résidentielle



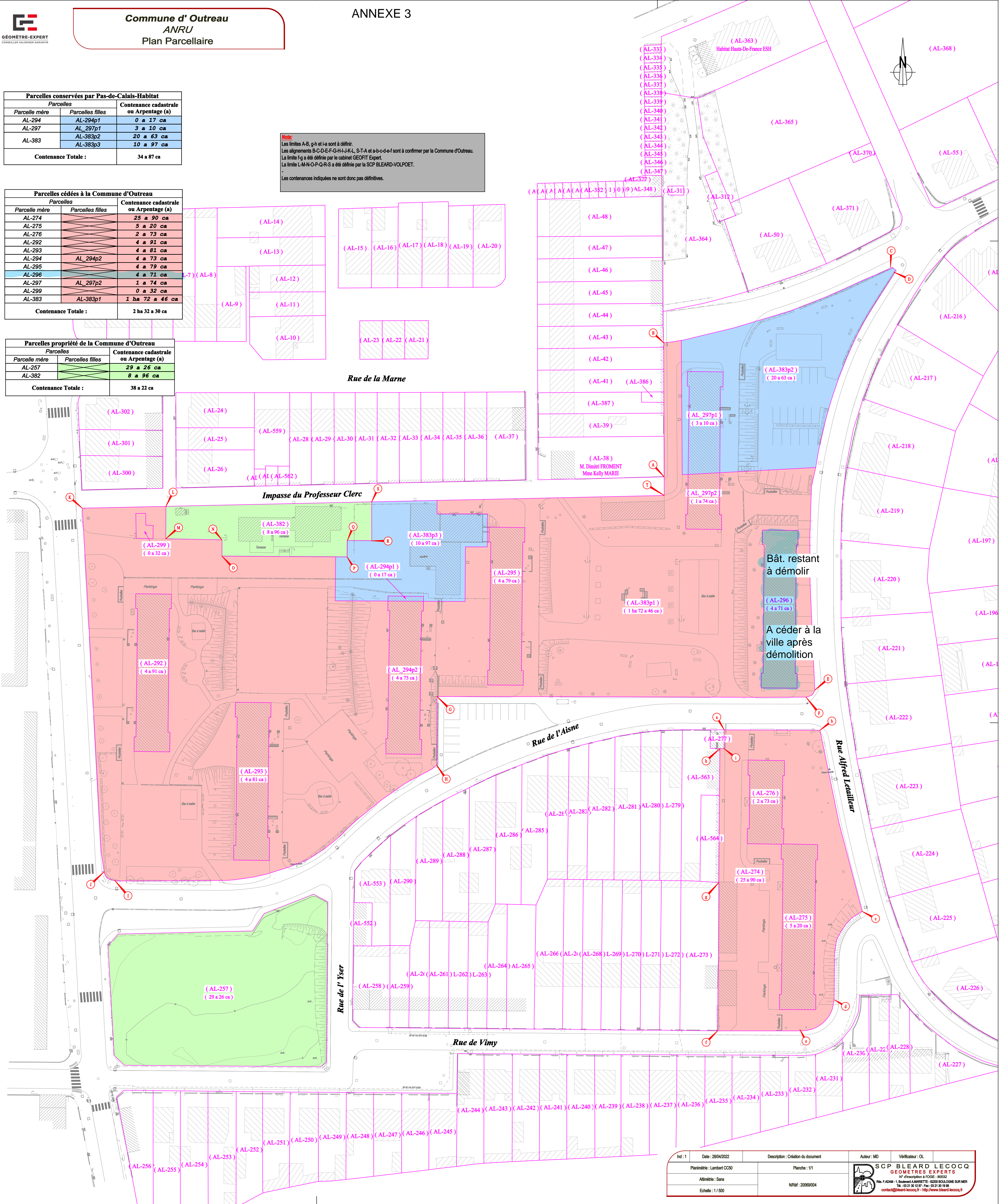
- LOT B : propriété communale hors champs
 LOT C : hors champs du projet
 LOT D : destiné à la commune pour équipements publics
 LOT E : destiné à la construction de logements sociaux PdC h
 LOT F 1 : destiné à Flandres Opale Habitat
 LOT F 2 : destiné à Flandres Opale Habitat
 Lot G : destiné à l'EPDAHAA

Parcelles conservées par Pas-de-Calais-Habitat		
Parcelles		Contenance cadastrale ou Arpentage (a)
Parcelle mère	Parcelles filles	
AL-294	AL-294p1	0 a 17 ca
AL-297	AL-297p1	3 a 10 ca
AL-383	AL-383p2	20 a 63 ca
	AL-383p3	10 a 97 ca
Contenance Totale :		34 a 87 ca

Notes:
Les limites A-B, g-h et i-a sont à définir.
Les alignements B-C-D-E-F-G-H-I-J-K-L, S-T-A et a-b-c-d-e-f sont à confirmer par la Commune d'Outreau.
La limite F-g a été définie par le cabinet GEOFIT Expert.
La limite L-M-N-O-P-Q-R-S a été définie par la SCP BLEARD-VOLPOET.
Les contenances indiquées ne sont donc pas définitives.

Parcelles cédées à la Commune d'Outreau		
Parcelles		Contenance cadastrale ou Arpentage (a)
Parcelle mère	Parcelles filles	
AL-274		25 a 90 ca
AL-275		5 a 20 ca
AL-276		2 a 73 ca
AL-292		4 a 91 ca
AL-293		4 a 81 ca
AL-294	AL-294p2	4 a 73 ca
AL-295		4 a 79 ca
AL-296		4 a 71 ca
AL-297	AL-297p2	1 a 74 ca
AL-299		0 a 32 ca
AL-383	AL-383p1	1 ha 72 a 46 ca
Contenance Totale :		2 ha 32 a 30 ca

Parcelles propriété de la Commune d'Outreau		
Parcelles		Contenance cadastrale ou Arpentage (a)
Parcelle mère	Parcelles filles	
AL-257		29 a 26 ca
AL-382		8 a 96 ca
Contenance Totale :		38 a 22 ca





RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE

Liberté
Égalité
Fraternité



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 51 91 91

mél. : ddftp62.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Christine Lubczinski

téléphone : 03 21 21 74 62

courriel : christine.lubczinski@dgfip.finances.gouv.fr

Réf. DS : 9004043

Réf ose : 2022-62643-45920

le 18/11/2022

Le Directeur à

Monsieur le Directeur de

Pas-de-Calais Habitat

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

Désignation du bien :

Terrain à aménager de 23 230 m² en zone UR soumis à OAP, cadastré AL274, 275, 276, 292, 293, 294p, 295, 296, 297p, 299 et 383p, rue du Professeur Clerc

62230 Outreau

Adresse du bien :

rue du Professeur Clerc

62230 Outreau

Valeur vénale :

Valeur vénale :

271 300 € libre d'occupation

Une marge d'appréciation de 10 % permettant d'admettre des conditions financières s'écartant de la valeur vénale retenue est octroyée.

1 – SERVICE CONSULTANT

PAS-DE-CALAIS HABITAT

affaire suivie par : Madame Dany LEGRAND

2 – DATE

Date de consultation

: 09/06/2022

Date de réception

: 09/06/2022

Date de visite

: 26/07/2022

Date de constitution du dossier « en état »

:18/11/2022 (Présentation)

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

Projet de cession à la Commune d'Outreau dans le cadre de la requalification du quartier (la démolition des anciennes barres d'immeubles a été à charge de Pas-de-Calais Habitat – A ce jour 6 bâtiments ont été démolis). La commune va réaménager l'ensemble avant de pouvoir vendre différentes emprises par lot selon le projet arrêté. La majorité des lots accueilleront des logements collectifs sociaux, d'autres des programmes à caractère social d'accès à la propriété, un autre un établissement EPDAHAA (lot G – dossier connexe) ainsi qu'un projet maison de services. Le projet est soumis à OAP. Une convention ANRU est actuellement à la signature sur le projet de reconversion du site.

4 – DESCRIPTION DU BIEN

Références cadastrales : AL274, 275, 276, 292, 293, 294p, 295, 296, 297p, 299 et 383p pour une superficie totale de 23 230 m²

Il s'agit d'un terrain à aménager dans le cadre du renouvellement urbain (requalification de certains quartiers, après démolition des bâtiments existants. Le terrain est actuellement un terrain vague, sur lequel 6 bâtiments sur 7 ont déjà été démolis. Le dernier bâtiment restant est celui de l'EPDAHAA. Il sera démoli une fois le lot G construit, de sorte que les personnes logées dans l'immeuble actuel de l'EPDAHAA puissent le quitter et être relogés une fois le nouveau bâtiment construit sur le terrain du lot G. Le terrain est soumis à l'OAP Outreau -Tour du Renard.

Il y est prévu un certain nombre d'équipements ou d'espaces publics bien spécifiques en plus des voiries et espaces verts classiques :

1 – Potager : 585 m²

2- Verger : 500 m²

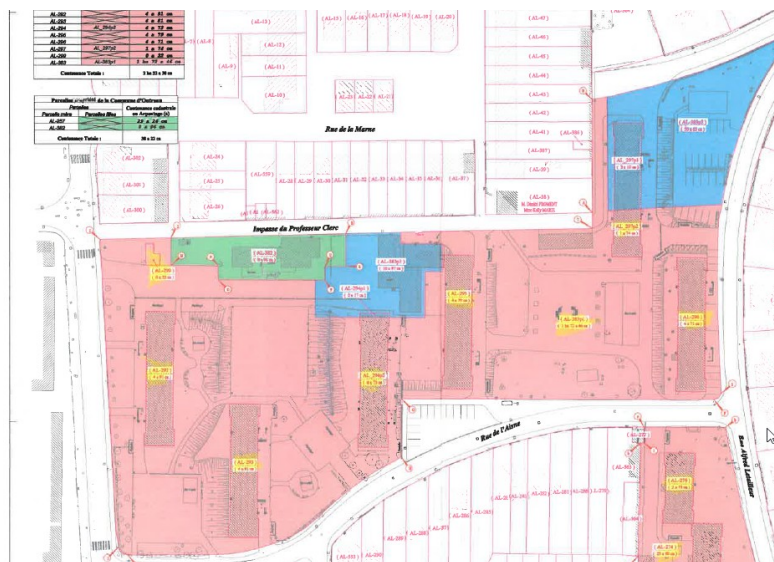
3 – Coulée verte : 1111 m²

4 - Parking public (pour partie) : 313 m²

Parcelle destinée à l'EPDAHAA : 2662m² (lot G)

Parcelle destinée à une maison de services (lot D)1838m²

soit au total une superficie destinée à des aménagements publics de 7009 m²



5 – SITUATION JURIDIQUE

- nom du propriétaire : Pas-de-Calais Habitat
- situation d'occupation : libre d'occupation

6 – URBANISME – RÉSEAUX

Zone UR Renouvellement Urbain – OAP Outreau Tour du Renard – Convention ANRU

7 – DATE DE RÉFÉRENCE

Sans objet

8 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale a été déterminée par la méthode par comparaison catégorielle de terrain à aménager pour de l'habitat et pour de l'équipement public

La valeur vénale est estimée à : **271 300 € libre d'occupation**

Une marge d'appréciation de 10 % permettant d'admettre des conditions financières s'écartant de la valeur vénale retenue est octroyée.

9 – DURÉE DE VALIDITÉ

18 mois

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,



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.