

Accusé de réception en préfecture
062-344077672-20230630-4053-DE-1-1
Date de télétransmission : 11/07/2023
Date de réception préfecture : 11/07/2023

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 CONSEIL D'ADMINISTRATION SEANCE DU 30 JUIN 2023

Président : Monsieur COTTIGNY

Présents : Monsieur COTTIGNY, Monsieur LEROY, Madame AIT-CHIKHEBBIH, Monsieur BARBARIN, Madame BOUNY, Madame BRAS, Monsieur DECLEMY, Madame DEFLANDRE, Monsieur DUBREUCQ, Monsieur DUCRON, Madame DUHEN, Madame GAILLARD, Madame LEROUGE, Madame MAQUET, Monsieur MELLICK, Madame MENU, Madame MEYFROIDT-LEFAIT, Monsieur PANNIER, Monsieur PEZE, Madame ROSSIGNOL, Madame VAN HEGHE.

Excusés : Monsieur GLORIAN qui a donné pouvoir à Monsieur COTTIGNY, Madame LEFEBVRE qui a donné pouvoir à Monsieur DUBREUCQ, Monsieur MALFAIT qui a donné pouvoir à Madame MEYFROIDT-LEFAIT, Monsieur PILCH qui a donné pouvoir à Monsieur LEROY.
Monsieur BAUDE, Monsieur CAGIN.

NOYELLES-GODAULT Vente de parcelles de terrain appartenant à Pas-de-Calais habitat au profit de la société RD Patrimoine Invests

Direction politique clients et solidarités

Rapporteur : Mme [REDACTED]

Pas-de-Calais habitat est propriétaire d'un ensemble de parcelles de terrain, d'une superficie totale de 137 112 m², situées à NOYELLES GODAULT lieudit « La Couture », Résidence Mousseron, par l'acquisition qu'il en a faite, respectivement :

- à la commune de Noyelles-Godault en date du 3 Octobre 2012 à l'euro symbolique

- à Maisons et Cités en date du 21 décembre 2016 à l'euro symbolique.

Sur ces parcelles, Pas de Calais habitat a construit :

- 140 logements collectifs locatifs,
- 16 logements individuels locatifs
- Une pension de famille (APSA)

Pas de Calais habitat a également vendu une parcelle de terrain à Coopartois en vue d'y construire 11 maisons en accession sociale à la propriété.

À ce jour, Pas-de-Calais habitat est encore propriétaire de plusieurs parcelles de terrain non bâti, d'une surface totale de 40 316 m² et représentant les lots 1, 2, 3, 5 et 6 du plan parcellaire, sur lesquelles il n'y a pas de projet de construction.

La qualité des sols engendre un coût de construction trop élevé pour y réaliser du logement social et ce terrain, s'il n'est pas utilisé, pourrait se voir requalifié dans le PLU en zone non constructible.

La société RD Patrimoine Invests a fait part de son intérêt pour l'acquisition des parcelles de terrain n° 1, 2, 3, 5 et 6 aux termes d'une lettre en date du 13 Février 2023 complétée par un courrier en date du 14 mars 2023, en vue d'y construire plusieurs projets tels qu'un béguinage, des lots libres de constructeurs, des logements individuels en accession à la propriété.

Pas de Calais habitat souhaitant rester propriétaire du lot n° 3 d'une superficie de 5 710 m², repris au cadastre sous la référence AK n° 1187p, nous avons reçu par mail en date du 23 mai 2023, confirmation de la Société RD Patrimoine Invests de son souhait d'acquisition des parcelles de terrain 1, 2, 5 et 6 moyennant le prix de 1 038 180€ HT pour 34 606 m², soit un prix de 30 euros HT le m².

I - TERRAIN

Les parcelles de terrain concernées, d'une superficie totale de 34 606 m², sont cadastrées comme suit (sous réserve d'arpentage) :

- Lot n° 1 : d'une superficie totale de 11 196 m², il est repris au cadastre sous les références AK n° 567p, 1180p, 1187p.
- Lot n° 2 : d'une superficie totale de 6 878 m², il est repris au cadastre sous les références AK n° 567p, 1187p.
- Lot n° 5 : d'une superficie totale de 3 258 m², il est repris au cadastre sous la référence AK n° 1187p.
- Lot n° 6 : d'une superficie totale de 13 274 m², il est repris au cadastre sous les références AK n° 582p, 584p, 585p, 1182p, 1226p.

Ces parcelles de terrain sont de nature herbeuse ou en friche. Elles se situent à proximité de zones résidentielles, d'un ancien terroir arasé et transformé en espace vert et de la commune de Courcelles-lès-Lens.

Elles sont classées en zone UC du Plan Local d'Urbanisme.

II - PRIX DE VENTE

Par avis en date du 18 août 2022, les services de France Domaine ont évalué la valeur vénale desdits lots en nature de friche à la somme totale de 1 314 500 euros HT, soit 1 577 400 euros TTC, avec une marge d'appréciation de 15 %, répartie comme suit :

- LOT 1 à 345 000 euros HT, soit 414 000 euros TTC (11 196 m² soit 36.97 euros TTC/m²)
- LOT 2 à 245 000 euros HT, soit 294 000 euros TTC (6 878 m² soit 42.74 euros TTC/m²)
- LOT 5 à 84 000 euros HT, soit 100 800 euros TTC (3 258 m² soit 30.94 euros TTC/m²)
- LOT 6 à 516 000 euros HT, soit 619 200 euros TTC (13 274 m² soit 46.64 euros TTC/m²)

La VNC totale pour ces terrains, au 31 décembre 2023, est de 1 880 078,41 euros.

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 avoir en délibéré, les membres du Conseil d'administration :

- ✓ acceptent la proposition de la société RD Patrimoine Invests relative à la vente des parcelles de terrain représentant les lots 1, 2, 5 et 6 sus-visés au prix de 1 038 180 euros HT, soit 30 euros HT du m².
- ✓ autorisent la signature de deux promesses unilatérales de vente au profit de la société RD Patrimoine Invests pour les lots 1 et 6, celles-ci devant être réitérées au plus tard dans un délai de cinq ans de la présente décision,
- ✓ autorisent, après réitération des ventes des lots 1 et 6, la signature de deux promesses de vente pour les lots 2 et 5, celles-ci devant être réitérées au plus tard dans un délai de cinq ans de la présente décision,
- ✓ accordent à la Société RD Patrimoine Invests une autorisation de pénétrer sur les terrains dès régularisation des promesses de vente sous conditions suspensives, afin de réaliser ses démarches administratives, commerciales ainsi que ses devis travaux.
- ✓ autorisent la Société RD Patrimoine Invests à se substituer toute autre société, ou tout autre personne physique ou morale dans les mêmes conditions de la vente.

- ✓ autorisent le Directeur Général, ou toute personne habilitée, à fixer définitivement les clauses, charges et conditions des actes et à les signer ainsi que toutes pièces nécessaires à la régularisation du dossier, étant ici précisé que les frais, droits et émoluments des actes seront à la charge de l'acquéreur.

Décision adoptée à l'unanimité

LETTRE D'INTENTION D'ACHAT DE BIENS IMMOBILIERS

Objet : Proposition d'achat

Lille, le 13 février 2023

Le soussigné :

Monsieur [REDACTED], président de la société RD Patrimoine Invests.

Ci-après dénommée « l'acquéreur »,

S'engage à acheter, en cas d'acceptation de la présente offre, le bien désigné ci-dessous :

Description du bien

Un ensemble immobilier dans son intégralité, situé boulevard Louise Weiss à Noyelles-Godault, référencé sur les lot 1, 2, 3, 5, et 6 soit les parcelles AK567 pour 11196m², AK1219 pour 6878m², AK1219 pour 5710m² AK1219 pour 3258m² et AK1219 pour 13274m² en zone UC pour une contenance de 40 316 m²

Prix : 1 209 480 €(UN MILLION DEUX CENT NEUF MILLE QUATRE CENT QUATRE-VINGT EUROS)

Le prix de 1 209 480€ Net Vendeur, soit 30€/m² TTC, sera réglé le jour de la signature de l'acte authentique.

Conditions d'acquisition

Cette offre est faite sous les conditions suivantes :

- 1) Obtention d'un certificat d'urbanisme négatif de toute mesure exceptionnelle ou de servitude spéciale susceptible d'en déprécier de façon appréciable la valeur, ou encore de s'opposer à la réalisation de la vente.
- 2) Purge de tout droit de préemption éventuel.
- 3) Que l'examen des titres de propriété ne révèle aucun risque de nullité, de résolution, de révocation, de rescision ou de remise en cause même éventuelle du droit de propriété du vendeur.
- 4) De l'obtention de toute autorisation administrative PA, modifié en concordance avec notre projet, et CU (devenu définitif) nécessaire au projet de division et de construction de la parcelle acquise. Permis purgé de tous recours, des tiers et administratifs. Étant entendu que la surface de planché minimale ne pourra être inférieure à 14400m².
- 5) De l'autorisation par le propriétaire donnée à l'acquéreur de pénétrer dans le bien vendu afin de réaliser ses démarches administratives, commerciales ainsi que ses devis travaux et l'installation de panneaux publicitaires.
- 6) Que le résultat des études de sols, dossier loi sur l'eau et sondages effectués par l'acquéreur ne révèlent pas l'obligation pour ce dernier de faire effectuer des fondations ou aménagements particuliers, aux coûts importants, aux constructions qu'il envisage d'édifier.

A ce sujet, l'acquéreur sera autorisé, à pénétrer sur le terrain pour y effectuer toutes études nécessaires à la mise au point de son projet. Comme convenu ensemble nous sommes dans l'attente de récupérer les études et sondages déjà effectués par le propriétaire Pas-de-calais Habitat.

- 7) Que l'étude pédologique ne révèle pas que le terrain soit classé en zone humide.
- 8) Absence d'étude d'impact.
- 9) Fouilles archéologiques purgées.
- 10) D'une pré-commercialisation de 50 %.
- 11) Il est convenu que la réalisation par acte authentique pourra avoir lieu soit au profit de l'acquéreur aux présentes soit au profit de toute autre personne physique ou morale que ce dernier se réserve de désigner, mais dans ce cas, il restera solidairement obligé, avec la personne désignée, au paiement du prix et à l'exécution de toutes les conditions de la vente. Il est toutefois précisé à l'acquéreur que cette substitution ne pourra avoir lieu qu'à titre gratuit et qu'en totalité et en-pleine propriété.
- 12) Que les 5 lots soient répartis en 5 promesses différentes indépendantes les unes des autres. Nous les réaliserons avec un phasage et une temporalité différente.

Bon pour accord aux conditions ci-dessus (mention manuscrite) :

Date et signature du vendeur ou de son représentant légal :

Vendeur :

Acquéreur : RD Patrimoine Invests

Lot 1 pour 11 196m² à 335880€

Lot 2 pour 6 878m² à 206340€

Lot 3 pour 5 710m² à 171300€

Lot 5 pour 3 258m² à 97740€

Lot 6 pour 13 274m² à 398220€

Soit un total de 40 316m² pour 1 209 480€



RD Patrimoine

Invests

Précisions des conditions d'achat

Objet : Précisions des conditions de l'offre du 13 février 2023, de 5 parcelles de terrain boulevard Louise Weiss à Noyelles-Godault

Lille, le 14 Mars 2023

Madame Parain,

Comme convenu ensemble ce matin, voici les précisions concernant notre lettre d'intention d'achat du 13 février 2023.

- 1) -Concernant le retrait de la condition liée à la purge des fouilles archéologiques.
- Comme évoqué ensemble ce matin, ce n'est pas envisageable pour nous, il n'y en a pas eu sur les premières tranches.
- 2) -Réalisation de 5 promesses différentes pour les 5 lots.
-Pour nous, c'est une condition essentielle de la réussite du projet.
- 3) -Vous souhaitez une autorisation préalable écrite avant toute installation de panneaux publicitaires et/ou en cas d'installation d'une bulle de vente.
-Nous n'imaginions pas faire autrement.
- 4) - Afin de démontrer notre engagement nous sommes d'accord pour ramener le taux de commercialisation de 50% à 45%.

Nous vous prions d'agréer, Madame, nos sincères salutations

RD Patrimoine Invests

Re: Noyelles Godault - Résidence Mousseron - vente de parcelles de terrain

1 message

[REDACTED]

Bonjour [REDACTED],

J'accuse bonne réception de votre courriel.

Je vous confirme le passage de cette proposition d'acquisition au conseil d'administration de Pas de Calais habitat seul habilité à délibérer sur les biens à la vente en date du 30 juin 2023.

Bien à vous,

[REDACTED]

Directrice des Ventes, Produits Spécifiques et Copropriétés

[REDACTED]

Service Ventes, Produits spécifiques et Copropriétés

Direction des Politiques Client et Solidarités

4 avenue des Droits de l'Homme CS 20926

62022 ARRAS CEDEX



C'est chez moi!

Le mar. 23 mai 2023 à 12:39, Bertrand Delesalle [REDACTED] a écrit :

Bonjour Madame [REDACTED]

Comme évoqué ensemble au téléphone en matinée, nous vous confirmons notre accord sur la proposition d'acquisition à 30€ hors-taxes pour les lots 6,5,2,1 avec des promesses indépendantes et sans le lot 3 que vous m'avez dit conserver pour un projet dans 5 ans.

Dans l'attente de votre retour d'ici le 30 juin 2023.

Nous vous souhaitons une bonne journée.

Bien cordialement.

Le mar. 16 mai 2023 à 09:51, [REDACTED] > a écrit :

Bonjour Messieurs,

Faisant suite aux différents échanges que nous avons eus concernant les terrains sis à Noyelles Godault Résidence Mousseron, je reviens vers vous suite à mon dernier entretien avec le Directeur Général de Pas de Calais habitat.

Nous sommes prêts (sous réserve de la validation de cette cession par le Conseil d'Administration de Pas de Calais habitat, seul habilité à décider des ventes de patrimoine) à accepter la vente des lots 6 ,5 2 et 1 au prix de 30€ HT du m² sous réserve d'une réalisation des ventes de ces terrains dans un délai de 5 ans maximum.

Le lot 3 d'une surface de 5 710 m² restera la propriété de Pas de Calais habitat.

Merci de nous informer par retour de mail et par courrier de votre volonté de poursuivre votre acquisition en ce sens.

Restant à votre disposition pour tout complément d'information,

Bien à vous,

[Redacted]

Directrice des Ventes, Produits Spécifiques et Copropriétés

[Redacted]

Service Ventes, Produits spécifiques et Copropriétés
Direction des Politiques Client et Solidarités

4 avenue des Droits de l'Homme CS 20926
62022 ARRAS CEDEX



Beffroi Patrimoine
679 Avenue de la République 59800 Lille

[Redacted]



Liberté
Égalité
Fraternité



FINANCES PUBLIQUES

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 :

Téléphone :

Courriel :

Réf. DS : 939 45 48

Réf OSE : 2022-62624-56316

le 18/08/2022

Le Directeur à

PAS-DE-CALAIS HABITAT

68 BD FAIDHERBE

62 000 ARRAS

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

Désignation des biens : Ensemble de 8 emprises en nature de friche pour une superficie cumulée de 40 316m² (sous réserve d'arpentage) // réf cadastrales : cf. tableau détaillé ci-dessous

Adresse des biens : cf « tableau synthétique » // 62 950 NOYELLES-GODAULT

Valeur vénale : 1 314 500€ HT dont

Lot 1 = 345 000€ HT

Lot 2 = 245 000€ HT

Lot 3 = 124 500€ HT

Lot 5 = 84 000€ HT

Lot 6 = 516 000€ HT

**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'écarter de la valeur vénale retenue est octroyée.*

**Valeur vénale formalisée sur une emprise cumulée de 40 316m² (sous réserve d'arpentage)*

1 – SERVICE CONSULTANT

PAS-DE-CALAIS HABITAT

Affaire suivie par : Mme Dany LEGRAND

2 - DATE _____

de consultation : 19.07 2022

de réception : 19 07 2022

date de visite : sans visite

date de constitution du dossier « en état » : 19 07 2022

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

Projet de cession d'un ensemble de 8 emprises (sous réserve d'arpentage) viabilisables et libres de construction pour une contenance cumulée de 40 316m². Les terrains sont ainsi regroupés par le biais de 5 lots principaux détaillés comme suit :

4 – DESCRIPTION DES BIENS

Tableau synthétique :								
ref.cad (emprises)	Surfaces des 5 lots	Nature des Emprises	zonage(s)	Adresse // Lieu- dit	Commune	Propriétaire(s)	Forme	Description – Observations
AK 567p	LOT 1 = 11196m²	terrains de nature herbeuse et ou en friches limitrophes de zones résidentielles (cf.objet de la saisine	UC	Lieu dit : LA COUTURE	62 950 NOYELLES- GODAULT	Pas-De-Calais- Habitat	Forme irrégulière – quadrilatère selon les lots	Emprises de nature herbeuse – en friches , appartenant à PAS DE CALAIS HABITAT. Il s'agit d'un ensemble constitutif de 5 lots pour une contenance cumulée de 40 316m² situé entre la cité Crombez et l'ancienne RN43 à l'est de la commune de Noyelles-Godault. Le site est proche sur sa limite Sud de l'avenue de la République , un des axes principaux de la commune . Il convient de préciser que le périmètre se positionne également en limite communale avec Courcelles-Lès-Lens et de signaler la présence d'un terroir (n°102) sur son axe Est
AK 1180p				CITE CROMBEZ				
AK 1187p				RUE LOUISE WEISS				
AK 567p	LOT 2 = 6 878m²			Lieu dit : LA COUTURE				
AK 1187p								
AK 1187p	LOT 3 = 5 710m²			RUE LOUISE WEISS				
AK 1187p	LOT 5 = 3 258m²							
AK 1226p	LOT 6 = 13 274m²							
AK 585p								
AK 582p				Lieu dit : LA COUTURE				
AK 584p								
AK 1182p								
Cumul surfaces afférentes aux 5 lots	40 316m²							

Situation d'occupation

Emprises libres d'occupation

Origine de propriété

Non retrouvé dans BNDP

Réseaux (VRD)

Réseaux disponibles par le biais de la voirie et des résidences limitrophes

Zonage & description

Zone UC : Il s'agit de zones urbaines, correspondant notamment à l'urbanisation spontanée édifiée le long des voies patrimoniales qui structurent l'armature urbaine des communes. Le secteur UCi correspond à un site où une inondation a déjà été constatée.

Une grande partie du site afférent au projet et au programme des constructions est concerné par un périmètre éloigné de protection de captage d'eau potable

Il convient de préciser que le service consultant a produit un permis d'aménager n°PA 062 624 12 00002.M02 du 09 04 2019 par le Maire de Noyelles-Godault

Estimation(s) antérieure(s)

Dossier DS 776 48 77 dernier avis formalisé le 24 02 2022

L'évaluation portait uniquement sur les lots n°3 et n°6 pour une valeur vénale à hauteur de 640 500€ HT (18 984m²)

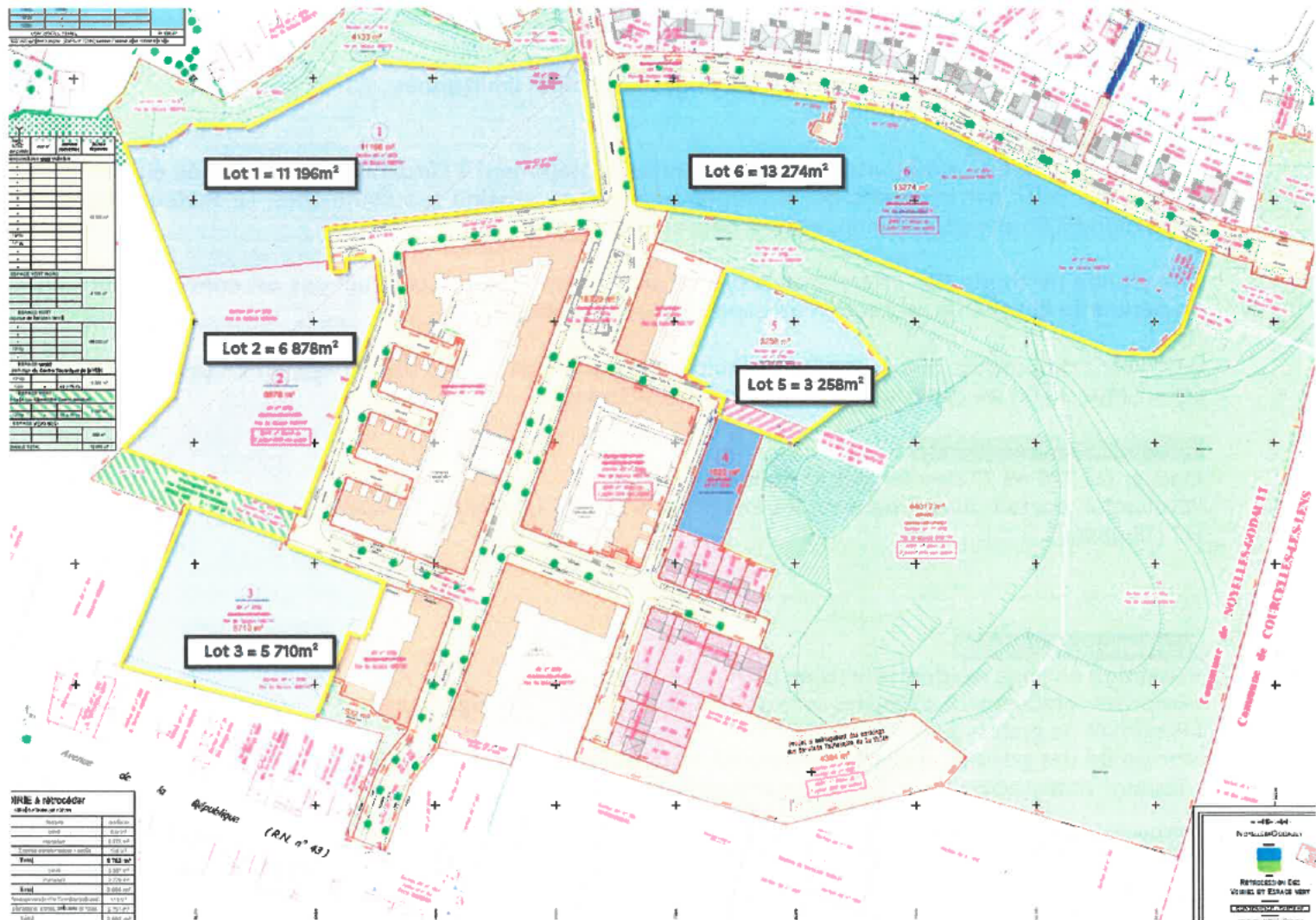
ÉLÉMENTS DE PLUS-VALUE

- > Situation en zone résidentielle (zone UC)
- > Emprises relativement dégagées sans dénivellations, obstacles significatifs
- > Proximité de grands axes tels que la A1 – A21 ...
- > Proximité des grandes zones d'activité (plateforme multimodale de Dourges ...)
- > Terrains viabilisables, bénéficiant de la proximité des réseaux

ÉLÉMENTS DE MOINS-VALUE

- > Lots non bornés et non viabilisés
- > Certains lots affichent une forme plus irrégulière / asymétrique

Extrait du plan de situation afférent aux Lots 1-2-3-5-6 (emprises délimitées en jaune) : source consultant



Vue aérienne des 5 lots : source GEOFONCIER



Prise de vues afférentes aux 5 lots : source service consultant

Prise de vues réalisées sur 5 points du site

Vue 1-1 : Vue lointaine du site vers l'ouest depuis le sommet du terri1 102 , à l'est du périmètre



Vue 1-2 : Vue lointaine du site vers l'ouest depuis le sommet du terri1 102 , à l'est du périmètre

Vue 2 : aperçu des terrains Ouest depuis la rue Louis Weiss



Vue 3 : aperçu des terrains sur la rue Jean Bart



Vue 4 : aperçu des terrains Ouest sur la rue Alexandre Desrousseaux



Vue 5 : aperçu des terrains Ouest sur la rue Alexandre Desrousseaux



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 des 5 lots est estimée à 1 314 500€ HT dont :**

Lot 1 = 345 000€ HT

Lot 2 = 245 000€ HT

Lot 3 = 124 500€ HT

Lot 5 = 84 000€ HT

Lot 6 = 516 000€ HT

**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 sur une emprise cumulée de 40 316m² (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,



Mme [REDACTED]

La Directrice Adjointe du Pôle État, Stratégie et Ressources
Administratrice 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.

