

Accusé de réception en préfecture
062-344077672-20230915-5063-DE-1-1
Date de télétransmission : 21/09/2023
Date de réception préfecture : 21/09/2023

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 15 SEPTEMBRE 2023

Président : Monsieur COTTIGNY

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

Excusé : Madame DUHEN qui a donné pouvoir à Monsieur LEROY.

LUMBRES - Rue Anatole France Requalification d'une ancienne friche industrielle (Leclerc) par la construction de 56 logements + 1 cellule commerciale
Acquisition de terrains à EPF

Direction du patrimoine et de la maîtrise d'ouvrage
Rapporteur : M. [REDACTED]

CONTEXTE

Lauréat de l'appel à projets du Fonds Friches en 2021, Pas-de-Calais habitat envisage de réaliser sur le site d'une ancienne friche industrielle (Leclerc) située à Lumbres, rue Anatole France, une opération de 44 logements locatifs aidés et 12 logements de type habitat inclusif (projet APEI) (annexe 1).

Dans le cadre de cette requalification environnementale du site de l'ancienne friche Leclerc située à proximité du centre-ville, la Communauté de Communes du Pays de Lumbres (CCPL) et l'Etablissement Public Foncier des Hauts de France (EPF) ont signé (en 2015) une convention opérationnelle définissant les conditions d'intervention de

l'EPF et les modalités de cession de ladite friche (annexe 2).

Le site a été acquis par l'EPF en 2016 et les travaux (pris en charge en totalité par l'EPF) de démolition, désamiantage et dépollution ont été finalisés par eux-mêmes en décembre 2021.

Par délibération en date du 23 avril 2021, le Bureau du Conseil d'Administration de Pas-de-Calais habitat a donné son accord sur la poursuite des études et des négociations foncières.

Le terrain d'assiette nécessaire à la réalisation dudit projet est repris au cadastre section D n°1837 (9619 m²) et n°2094 (171 m²) d'une superficie totale de 9 790 m² appartenant à EPF (Etablissement Public Foncier Hauts-de-France).

Le prix de cession proposé de 330 000 € TTC (dont 30 000 € de TVA) correspond au prix de revient du portage foncier par EPF.

Le prix de cession bénéficie d'un allègement de 453 049,53 € HT conditionné au respect de trois critères prévus par la convention opérationnelle :

- avoir pour objectif la mise en œuvre d'un projet habitat sur au moins la moitié du site
- comprendre au moins 30% de logements locatifs sociaux ou 50% de logements sociaux (PLUS, PLAI, PLS, PSLA et accession sociale)
- respecter un seuil de densité minimale de 16 à 50 logements à l'hectare selon la classification de la commune (annexe 3).

Le projet prévu respecte bien ces 3 critères.

I - TERRAIN

Les parcelles de terrain concernées d'une superficie totale de 9 790 m² (sous réserve d'arpentage) sont reprises au cadastre sous la section D n°1837 et n°2094 et classés en zone UAc du Plan Local d'Urbanisme.

II - PRIX DE VENTE

Par avis du 02 février 2023, les services du Pôle d'Evaluation Domaniale ont évalué la valeur vénale totale des terrains à 300 000 € HT (soit 30,64 €/m²) assortie d'une marge d'appréciation de 10% (annexe 4).

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).

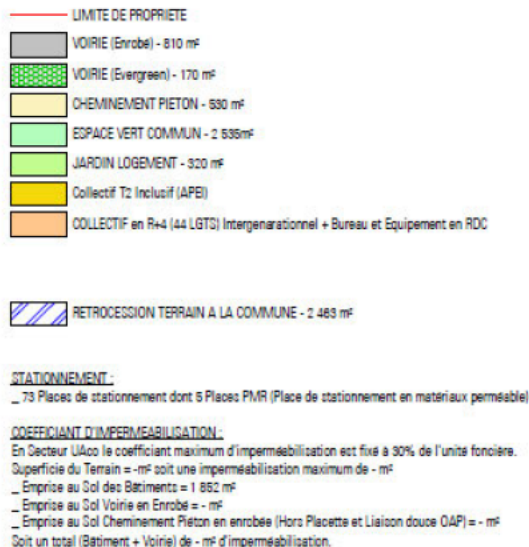
Au vu des éléments proposés et après avoir en délibéré, les membres du Bureau :

- ✓ autorisent l'acquisition à l'Etablissement Public Foncier des Hauts de France (EPF), des parcelles cadastrées D n°1837 (9619 m²) et n°2094 (171 m²) d'une superficie totale de 9 790 m² (sous réserve d'arpentage) moyennant la somme de 330 000 € TTC (dont 30 000 € de TVA)
- ✓ autorisent le Directeur Général, ou toute personne habilitée, à fixer définitivement les clauses, charges et conditions de l'acte authentique d'acquisition qui sera passé en l'Etude de Maître DECLERCK, notaire à Lille avec la collaboration du notaire de Pas-de-Calais habitat, Maître BAILLET, notaire à Arras et à le signer ainsi que toutes les pièces nécessaires à la régularisation du dossier.
Etant ici précisé que les frais, droits et émoluments de l'acte seront à la charge de Pas-de-Calais habitat.

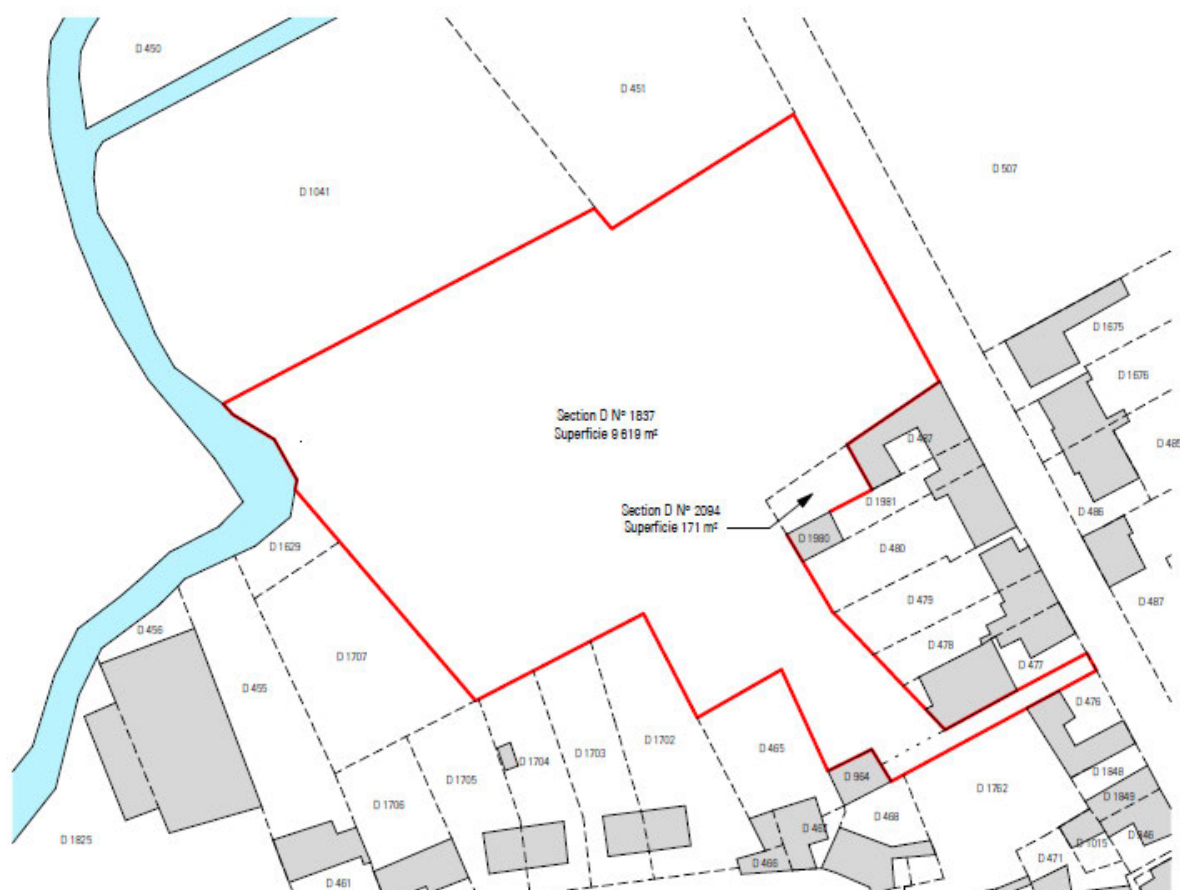
Décision adoptée à l'unanimité

PLAN PROJET

ANNEXE 1



1 PLAN MASSE PROJETE (44) - 1.1000e

LUMBRES Rue Anatole France (site de l'ancienne friche Leclerc)

1 _ PLAN MASSE EXISTANT - 1.1000e



**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL DE LA COMMUNAUTE DE
COMMUNES DU PAYS DE LUMBRES**

N°23-04-045

L'an deux mil vingt-trois, le lundi 3 avril à 18 heures 30, le Conseil de Communauté s'est réuni sous la présidence de Monsieur Christian LEROY, Président, suite à la convocation en date du 28 mars 2023.

Présents :

Mesdames POURCHEL I. ; COFFIN H. (reçoit pouvoir d'O. OBERT) ; DELRUE J. (reçoit pouvoir de V. WESTENHOEFFER) ; BERQUEZ M.L. ; LEROY I. ; ROLLAND P. ; MERLO S.

Messieurs PRUVOST M. ; ALLOUCHERY J.M. ; PRUVOST J.P. ; LECAILLE S. (reçoit pouvoir d'A. DOMMANGET) ; DENECQUE J.F. ; GARDIN J. ; FRANQUE G.A. ; SENECAT D. ; POURCHEL L. ; DELATTRE J. (reçoit pouvoir de P. CAUX) ; CROQUELOIS J.M. ; CLABAUT A. ; FOURNIER D. ; COLIN G. ; PRINGAULT G. ; WILQUIN G. ; COYOT J.C. ; BRUSSELLE D. ; TASSART D. ; BACQUET J. ; WACQUET P. ; TELLIER C. ; LEFEBVRE S. ; CAZIN B. ; VASSEUR D. ; DELANNOY J. (reçoit pouvoir de S. FOUACHE) ; WYCKAERT G. ; BEE D.

Absents excusés :

Mesdames WESTENHOEFFER V. (donne pouvoir à J. DELRUE) ; LEROY M. ; TAVERNE M.H. ; FOUACHE-DELBECQ S. (donne pouvoir à J. DELANNOY)

Messieurs DOMMANGET A. (donne pouvoir à S. LECAILLE) ; CAUX P. (donne pouvoir à J. DELATTRE) ; OBERT O. (donne pouvoir à H. COFFIN) ; FAUVIAUX F. ; CORDIER A. ; MERLO O.

Absents :

Mesdames POULAIN P. ; COCQUEREL M.

Messieurs LHEUREUX M. ; LAVOGEZ S. ; DUFOUR O. ; MONBAILLY V.

Monsieur Jean GARDIN est élu secrétaire.

OBJET : URBANISME – FRICHE LECLERC A LUMBRES – AUTORISATION DE CESSIION

Rapporteur : [REDACTED]

La CCPL et l'Etablissement Public Foncier de Hauts de France (EPF) ont signé le 29/09/2015 une convention opérationnelle définissant les conditions d'intervention de l'EPF et les modalités de cession de la friche Leclerc à Lumbres. Cette convention a fait l'objet de deux avenants signés le 25/01/2021 et le 13/03/2023 afin de proroger la durée de l'opération et d'actualiser le budget de l'opération. Le site a été acquis par l'EPF en 2016 et les travaux de démolition, désamiantage et dépollution ont été finalisés par l'EPF en décembre 2021. Le montant des travaux est pris en charge en totalité par l'EPF. Ce montant est précisé à l'annexe 1.

Lauréat de l'appel à projets du Fonds Friches en 2021, Pas-de-Calais Habitat prévoit de réaliser sur ce site une opération de 44 logements locatifs aidés et 12 logements de type habitat inclusif (projet APEI). Dans le cadre du second avenant, il est prévu que la cession du site par l'EPF à Pas-de-Calais Habitat intervienne début 2023.

Le prix de cession correspond au prix de revient du portage foncier, lequel est constitué :

- des prix et indemnités de toute nature payés lors de l'acquisition aux propriétaires et aux ayants-droit, des frais divers d'acte et de procédure d'acquisition,

- des charges supportées pendant la durée de détention des immeubles (impôts fonciers, charges d'entretien, de surveillance et de gardiennage,...)
- des frais accessoires liés à la cession des biens par l'EPF,
- sous déduction des produits perçus par l'EPF.

Auquel il y a lieu d'ajouter un forfait destiné au règlement des frais engagés par l'EPF entre le jour où le prix a été calculé et le jour de signature de l'acte de vente.

Toutefois, l'EPF peut consentir une minoration du prix de cession si le projet est éligible au dispositif en faveur du logement social. Pour cela, le projet doit respecter de manière cumulative, les trois critères suivants décrits à la convention opérationnelle :

- avoir pour objectif la mise en œuvre d'un projet habitat sur au moins la moitié du site,
- comprendre au moins 30% de logements locatifs sociaux ou 50% de logements sociaux (PLUS, PLAI, PLS, PSLA et accession sociale),
- respecter un seuil de densité minimale de 16 à 50 logements à l'hectare selon la classification de la commune.

Le présent projet a été identifié comme éligible au dispositif en faveur du logement social décrit ci-avant. L'allègement foncier s'élève à la somme de 453 049,53€ HT.

En contrepartie de cet allègement, la CCPL s'engage à ce que le projet qui sera édifié sur les biens immobiliers objet des présentes respecte les trois critères cumulatifs rappelés ci-avant. Le contrôle du respect de cet engagement sera effectué au plus tard dans les 5 ans de la signature de l'acte de cession ou sur demande anticipée adressée à l'EPF, à l'appui d'une visite sur le terrain par l'EPF et des pièces justificatives transmises par la collectivité. Si le programme réalisé est conforme aux engagements de la collectivité, l'EPF établira un certificat administratif permettant de lever les provisions comptables. Les aides accordées seront alors réputées définitivement acquises. Si l'engagement n'était pas respecté, la CCPL s'engage dès à présent à verser à l'EPF à première demande une indemnité correspondant au montant de cet allègement, actualisé au taux d'intérêt légal, dans les soixante jours de son appel de fonds. Etant ici précisé que si la non-réalisation d'un programme de construction compatible avec le dispositif en faveur du logement social mis en place par l'EPF était imputable à l'opérateur désigné, celui-ci sera tenu de rembourser à la CCPL le montant de cette indemnité.

2

Le porteur du projet décrit ci-avant a été désigné aux termes d'une procédure de consultation conforme à la législation. Il convient donc d'autoriser la cession du foncier décrit en annexe 2 par l'EPF au profit de Pas-de-Calais Habitat. Le repreneur ainsi désigné aura la faculté de substituer toute personne morale de son choix dans le bénéfice d'une promesse de vente ou d'une vente mais seulement pour la totalité des biens désignés, et à condition que la société substituée soit une société contrôlée par lui ou par ses associés actuels. Il est convenu de retenir comme définition de la notion de contrôle celle visée à l'article L233-3 du code de commerce.

Ceci exposé, il convient d'autoriser l'acquisition par Pas-de-Calais Habitat, des parcelles décrites à l'annexe 2 au prix de 330 000.00€ TTC dont 30 000.00€ de TVA. Le prix est annexé à la présente délibération (annexe 1). Etant ici précisé que, sauf si elles sont issues d'un bornage et d'un arpentage, les surfaces des parcelles reprises à l'annexe 2 sont des surfaces cadastrales. L'EPF ne prend aucun engagement sur la contenance réelle de ces parcelles. Ce prix sera payable à la signature de l'acte.

Ceci exposé et après en avoir délibéré, le conseil communautaire, à l'unanimité,

- **AUTORISE** la vente par l'EPF au profit de Pas-de-Calais Habitat des parcelles décrites en annexe 2 au prix de 330 000 € TTC dont 30 000 € de TVA (prix détaillé en annexe 1),
- **AUTORISE** le Président à intervenir et à signer l'acte de cession.

Pour extrait conforme.

Le Président,

Signé électroniquement par
Christian LEROY
Président,



Annexe 1 : Fiche de prix

PRIX DE CESSIION

PPI 2015-2019
Convention opérationnelle signée avec la Communauté de Communes du Pays de Lumbres
Site Ancien Hypermarché à LUMBRES (OP 2004 - OT 5403)
Fiche cession n°1254

Fin de portage : 29/03/2024
Etat financier arrêté à la date du : 31/12/2022
Établi le : 15/02/2023
Valable jusqu'au : 14/02/2024



				CESSION par l'EPF à PAS DE CALAIS HABITAT
Identification des biens	N° Bien	11229	11908	Un TAB avec changement de nature sur la commune de LUMBRES rue Anatole France Cadastré section D 1837-2094 d'une superficie de 9790 m²
	Changement de nature ?	Oui	Oui	
	Acquisition soumise à TVA ?	Non	Non	
	Nature du bien	TAB	TAB	
	Cession du bien	Totale	Totale	
		Dans l'année	Dans l'année	
	Cession à quel prix ?	Pris des Domaines	Pris des Domaines	
	Cadastré	Section D n° 1837	Section D n° 2094	
	Superficie	9619	171	
	Commune de	LUMBRES	LUMBRES	
	Rue	5785 rue Anatole France	18 rue Anatole France	
Date de l'acquisition		31/12/2016	31/12/2016	
Prix de l'acquisition		660 000,00 €	5 000,00 €	665 000,00 €
Frais d'acquisition		7 633,35 €	761,31 €	8 394,66 €
Frais de portage		120 025,12 €	533,50 €	120 558,62 €
Produits (601119)		45 395,40 €	- €	45 395,40 €
Prix de revient du portage foncier HT (A)		742 263,07 €	6 294,81 €	748 557,88 €
Forfait frais complémentaires* (B)		4 453,56 €	37,77 €	4 491,33 €
Sous total : Prix de revient du foncier avec frais complémentaires (G)		746 716,63 €	6 332,58 €	753 049,21 €
Montant estimé des travaux sur RAO (C)		302 578,96 €	5 179,04 €	307 758,00 €
Prix de revient TOTAL HT (G + C)		1 049 295,61 €	11 511,62 €	1 060 807,23 €
Allègement du coût du portage foncier (D) **		451 956,89 €	1 082,54 €	453 049,43 €
Allègement estimé du coût des travaux (E) ***		302 578,96 €	5 179,04 €	307 758,00 €
Prix de vente total HT (Foncier + travaux) (F)		294 759,96 €	5 240,04 €	300 000,00 €
Base TVA = Prix de cession HT		294 759,96 €	5 240,04 €	300 000,00 €
Base TVA = Marge (TAB)		- €	- €	- €
TVA sur Prix total 10% ****		29 475,99 €	524,00 €	30 000,00 €
TVA sur Marge 10% ****		- €	- €	- €
Prix de cession TTC		324 235,96 €	5 764,04 €	330 000,00 €

* Les frais complémentaires sont les frais et dépenses engagés par l'EPF ou mis à sa charge entre le jour où le prix de revient a été arrêté et le jour de signature de l'acte de vente. Ils sont évalués forfaitairement à 1,5 % ou 0,6 % du prix de revient du portage foncier HT (en fonction de la nature du bien cédé : bâti ou non bâti) si la cession se réalise dans le délai d'un an à compter de la date où il a été calculé.

** Vente au prix des domaines

*** Sachant que dans le cadre du PPI 2015-2019, l'EPF est intervenu en travaux de déconstruction du site, financés intégralement sur ses fonds propres

**** Tous réduit sur déclaration de l'acquéreur à l'acte

Julie
REVAUX
Signature
numérique de Julie
REVAUX
Date : 2023.02.16
14:16:06 +01'00'

Annexe 2 : Parcelles cédées

Références cadastrales et contenance

SECTION	NUM	SURFACE TOTALE	SURFACE A CEDER
D	62534-D1837	9 619 m ²	9 619 m ²
	62534-D1837-A		
	62534-D1837-A- 5340247371		
	62534-D1837-A- 5340746600		
	62534-D1837-A- 5340746601		
	62534-D1837-A- 5340746602		
	62534-D1837-B		
D	62534-D2094	171 m ²	171 m ²

**Direction départementale des Finances Publiques
du Pas-de-Calais**

Le 02/02/2023

Pôle d'évaluation domaniale

Immeuble Foch 5 rue du Docteur Brassart
62034 Arras cedex

téléphone : 03 21 51 91 91

mél.:ddfip62.pole-evaluation@dgifp.finances.gouv.fr

Le Directeur départemental des Finances
publiques à

**ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DES
HAUTS-DE-FRANCE**

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : [REDACTED]

téléphone : [REDACTED]

courriel: [REDACTED]

Réf DS: 11312414

Réf OSE : 2023-62534-07788

LETTRE VALANT AVIS DU DOMAINE

Objet: Prorogation de la valeur vénale fixée par l'avis du 05/03/2020 (lido 2020-534V0232)

Par une saisine du 30/01/2023, vous sollicitez un avis sur la valeur vénale d'un terrain à bâtir issu de la friche d'un ancien supermarché déconstruit cadastré D 1837 et D 2094 pour 9790 m² environ et situé rue Anatole France 62380 Lumbres, en vue d'une cession pour la réalisation d'une opération d'habitat.

Un avis a été rendu concernant ce bien le 05/03/2020. D'une durée de validité de 18 mois, celui-ci a expiré le 05/09/2021. La cession a été retardée le temps de recourir au «fonds friches».

Par échange du 02/02/2023, vous avez confirmé qu'aucune modification concernant la consistance et les caractéristiques de ce bien n'est intervenue depuis la précédente évaluation par le PED.

Compte tenu de l'ensemble de ces éléments, **la valeur vénale fixée à 300 000€, hors taxes et hors frais**, est reconduite (marge de 10% - *La collectivité locale peut ainsi céder l'immeuble sans justification particulière jusqu'à 270 000€*).

Le présent avis est valable 12 mois.

Pour le Directeur départemental des Finances publiques
et par délégation,



[REDACTED]

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.