

Accusé de réception en préfecture  
062-344077672-20230915-4631-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.

#### **ARRAS - rue Rouault Vente de parcelles de terrain à la Commune**

---

Direction politique clients et solidarités  
Rapporteur : Mme PACHECO Isabelle

---

Pas-de-Calais habitat est propriétaire de parcelles de terrain sur la commune d'Arras, Rue Rouault, Résidence Baudimont.

La CUA a pour compétence la « Construction ou aménagement, entretien, gestionnaire animation d'équipements sportifs ».

Dans ce cadre, la Ville d'Arras doit transférer à la CUA la propriété de la Piscine Georges Daullé située rue Rouault à Arras.

Or, lors des relevés topographiques effectués par le Cabinet Caron Briffaut, géomètre Expert, il a été constaté que la clôture entourant la piscine Georges Daullé est implantée sur des terrains appartenant à Pas-de-Calais habitat.

La Ville d'Arras a donc fait part de son intérêt pour l'acquisition d'une partie des terrains appartenant à Pas-de-Calais habitat et situés en mitoyenneté de la Piscine Georges Daullé aux termes d'une lettre en date du 31 mai 2023 (annexe 1).

La Ville d'Arras souhaite acquérir les parcelles BS n° 238p et 242p pour une contenance de 405 m<sup>2</sup> moyennant le prix de 9 200 euros HT soit 22.72 euros HT le m<sup>2</sup>.

## **I - TERRAIN**

Les parcelles de terrain sont reprises au cadastre section BS n° 238p et 242 p (à diviser) pour une contenance d'environ 405 m<sup>2</sup> (annexe 2).

Ces parcelles de terrain sont classées en zone UBa du Plan Local d'Urbanisme.

Ces parcelles cédées proviendront de la division de parcelles 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 (annexe 3).

## **II - PRIX DE VENTE**

Le service local du Domaine a évalué la valeur vénale de ces parcelles de terrain à 9 200 euros HT par avis en date du 24 mai 2023 (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 :

- ✓ décident la vente des parcelles de terrain situées à Arras, rue Rouault, reprises au cadastre section BS n°238p et 242p au profit de la Ville d'Arras moyennant le prix minimum de 9 200 euros HT.
- ✓ autorisent le Directeur général, ou toute personne habilitée, à fixer définitivement les clauses, charges et conditions de l'acte à régulariser et à le signer

Monsieur **Alexandre MALFAIT** n'ayant pas participé aux votes et au débat de la présente délibération

Décision adoptée à l'unanimité

Arras, le 31 mai 2023

Reçu O.G. le  
08 JUN 2023

**Claude FERET**

1<sup>er</sup> Adjoint au Maire  
Conseiller de la Communauté Urbaine d'Arras

c-feret@ville-arras.fr

Département Cadre de Vie,  
Patrimoine Bâti, Urbanisme,  
Commerce et Aménagement

Affaire suivie par :

[REDACTED]

[REDACTED]

@: [REDACTED]

Directeur de Département  
Xavier DEWALLE

Monsieur Bruno FONTALIRAND  
Directeur Général de  
Pas-de-Calais Habitat  
4 avenue des Droits de l'Homme  
CS 20961  
62022 Arras cedex

Objet : Résidence Saint Michel à Arras

V/Réf. : Dossier suivi par [REDACTED]

Référence : 2023 -- LJ/CF n° 105

Monsieur le Directeur Général,

Conformément à l'article L. 5215-20 du Code Général des Collectivités Territoriales, la Communauté Urbaine exerce de plein droit, au lieu et place des communes membres, la compétence en matière de construction ou aménagement, entretien, gestion et animation d'équipements, de réseaux d'équipements ou d'établissements culturels, socio-culturels, socio-éducatifs, sportifs, lorsqu'ils sont d'intérêt communautaire.

Par délibération en date du 4 novembre 2021, le Conseil de la Communauté Urbaine d'Arras a adopté la modification de l'intérêt communautaire de la compétence « Construction ou aménagement, entretien, gestion et animation d'équipements sportifs » et y a adjoint les piscines Elie DESBIN et Georges DAULLE à Arras et la piscine d'Achicourt.

Dans ce cadre, la commune d'ARRAS doit transférer à la CUA la propriété de la piscine Georges Daullé située rue Rouault à Arras. Or lors des relevés effectués par le cabinet Caron Briffaut, Géomètre expert, il a été constaté que la clôture entourant la piscine Daullé est implantée sur des terrains appartenant à Pas-de-Calais Habitat. Préalablement au transfert de la piscine à la CUA il convient donc de régulariser une acquisition de terrain par la commune d'Arras à Pas-de-Calais Habitat.

Je sollicite donc l'acquisition d'une emprise de terrain de 405 m<sup>2</sup> à prendre dans les parcelles BS n° 242 et 238 (BS n° 242p1 et BS n° 238p1 sur le plan ci-joint) au prix de 9 200,00 €, conforme à l'estimation du Pôle d'Évaluations Domaniales.

Le service Politique Foncière Immobilière et Patrimoniale et moi-même restons bien entendu à votre disposition pour tout besoin d'information complémentaire.

Je vous souhaite bonne réception de la présente et vous prie d'agréer, Monsieur le Directeur Général, l'expression de mes salutations distinguées.



Pour le Maire  
Claude FERET

Adjoint au Maire

Commune :  
ARRAS

Échelle d'origine : 1/1000  
Échelle d'édition : 1/1500

Date d'édition : 11/07/2023  
(fuseau horaire de Paris)

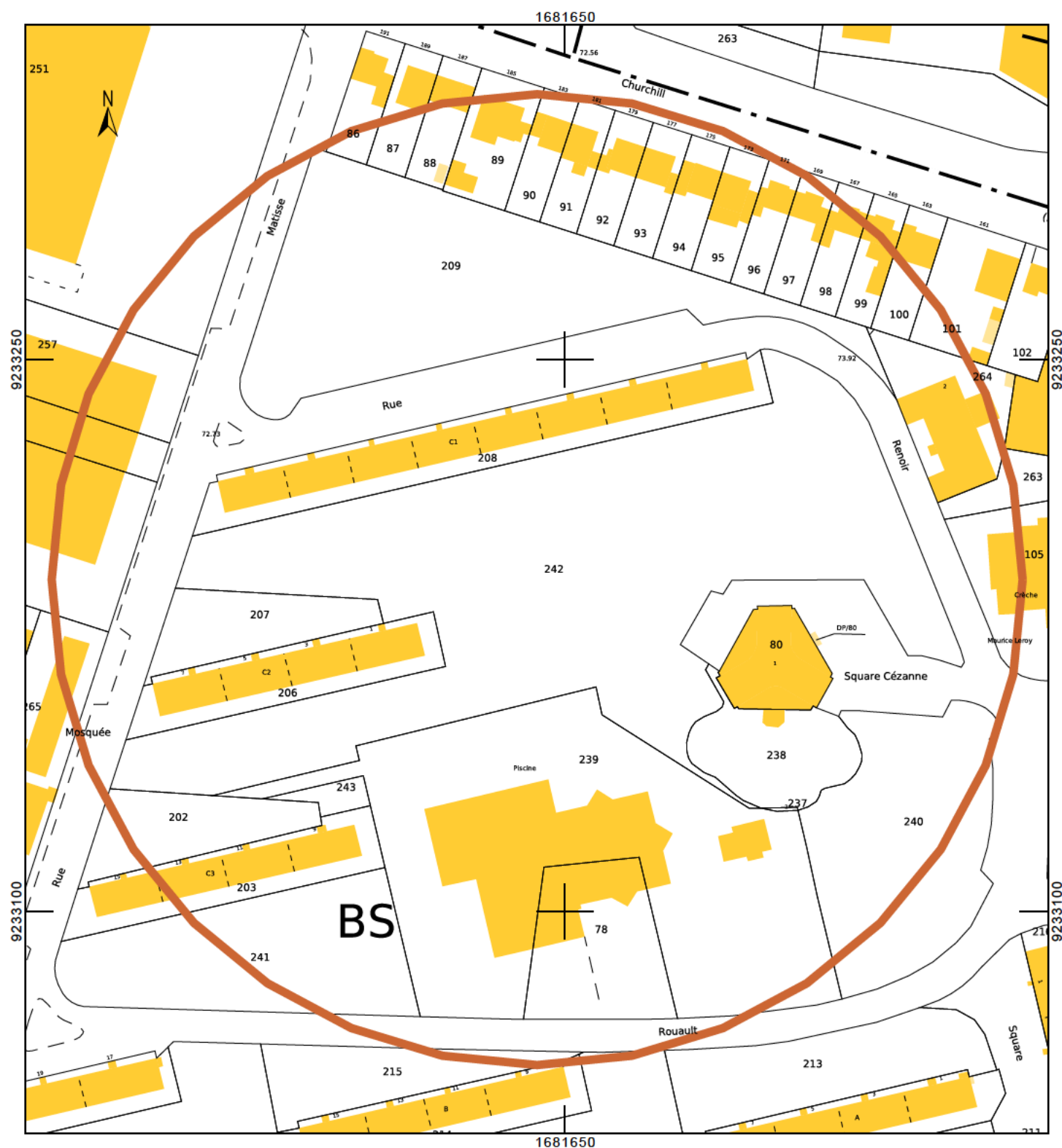
Coordonnées en projection : RGF93CC50  
©2022 Direction Générale des Finances  
Publiques

## PLAN DE SITUATION

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant :  
Pole de Topographie et de Gestion  
Cadastrale  
ARRAS - SAINT POL 10 rue Diderot  
62034  
62034 ARRAS Cedex  
tél. 03.21.24.68.68 -fax  
ptgc.620.arras@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

[cadastre.gouv.fr](http://cadastre.gouv.fr)



## 4 Rue Rouault.

PROJET DE DIVISION

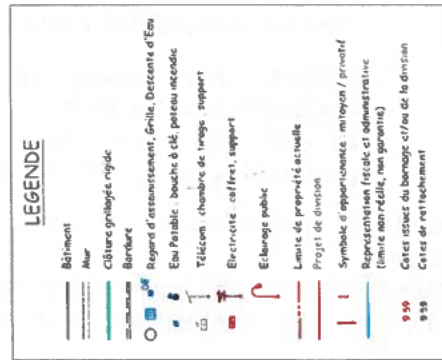
Section des N° 78, 237 et 239

Propriété de la Ville d'Arras  
et Section BS - N° 238 et 242

Propriété Pas-de-Calais Habitat

**pour transfert de l'assiette foncière de la piscine DAULLE  
à la Communauté Urbaine d'Arras**

à la Communauté d'habitants d'Anas



SYNTHÈSE DIVISION PARCELLAIRE		Emprise piscine		Bâtiment		
Section	Numero	Cont. Cad.	Superficie (en m²)	Numero	Cont. Cad.	
Propriété d'origine : Pru de-Callez Habitat	85	2380-1	405	2380-2	A. précliser	
	85	2420-1		2420-2	A. précliser	
	85	2310-1		2310-2	A. précliser	
Propriété d'origine : Villa d'Auros	85	780-1	748	780-2	VILLE D'AURAS - Espace vert	
	85	2390-1		2390-2		648
	85			2390-3		
	85			2390-4		A. précliser
	85			2390-5		A. précliser
			7873			

**Emprise foncière (espace vert) restant à la Ville d'Arras**  
BS n°78p2 239p2 et 239p3  
**S=688 m²**

**Emprise foncière (piscine)  
à céder à la C.U.A**  
BS n°78p1, 237p1, 238p1, 239p1 et 242p1  
**S=7673 m<sup>2</sup>**



**CABINET**  
**CARON - BRIFFAUT**  
SEALERS OF COMPTON-SEMPRE

Line des Bonnettes  
 110 Rue Wey Brandt  
 GPOOD ARNAS  
 TEL 03 21 70 74 73  
 www.gpometrie.fr  
 www.gpometrie@caronbellut.com

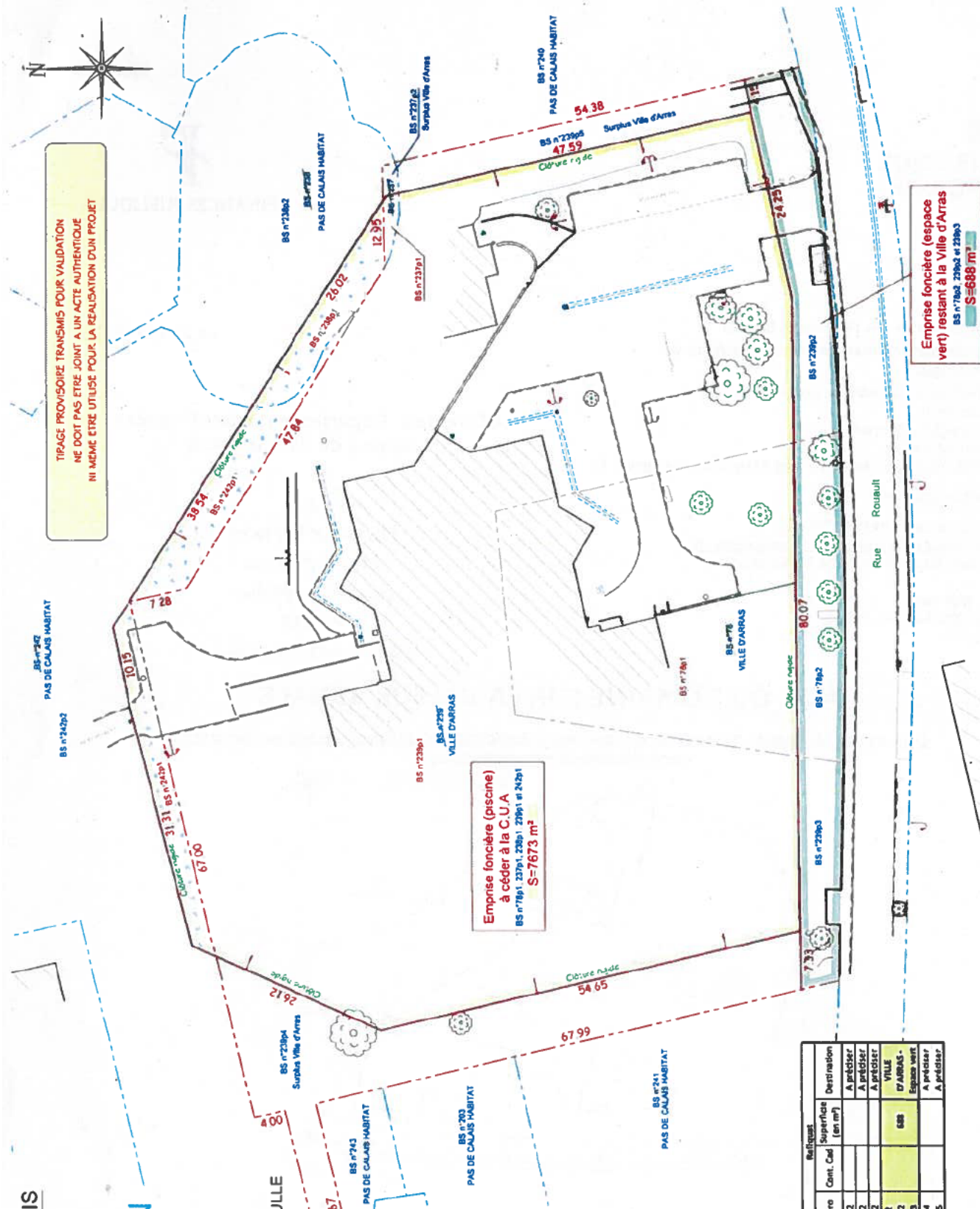
222112 - Date : Levé du 29.06.2022 / Projet du 16.01.2023

ECHELLE: 1/500

Limite de propriété délinée conformément au Document Modificatif du  
Parcelaire Cadastre n°506 établi en Mars 1985 par M. Claude  
SAUTA, géomètre-expert.



**GOMÉTRIE-EXPERT**  
CONSEILS VOLONTÉ QUALITÉ



Direction Générale des Finances Publiques  
 Direction Départementale des Finances Publiques  
 du Pas-de-Calais  
 Pôle d'Évaluation Domaniale du Pas-de-Calais  
 Immeuble Foch  
 5 rue du Docteur Brassart  
 62034 ARRAS cedex  
 mél. : ddip62.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le 24 mai 2023

Le Directeur Départemental des Finances  
 Publiques du Pas-de-Calais

**POUR NOUS JOINDRE**

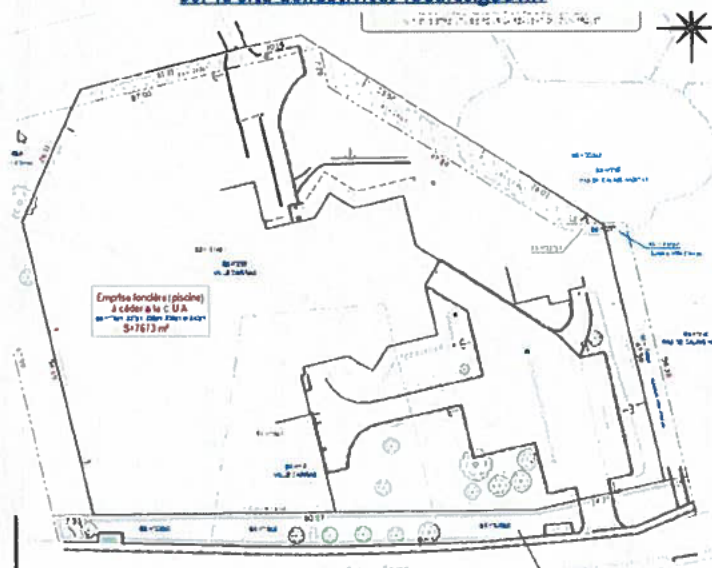
Affaire suivie par : [REDACTED]  
 Courriel : [REDACTED]

Réf DS: 12374066  
 Réf OSE : 2023-62041-32888

à  
 Monsieur le Maire  
 Mairie d'Arras  
 place Guy Mollet  
 BP 913  
 62022 ARRAS cedex

## AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site [collectivites-locales.gouv.fr](http://collectivites-locales.gouv.fr)



**Nature du bien :**

Terrain en nature d'espace vert

**Adresse du bien :**

Rue Rouault, 62000 ARRAS

**Valeur :**

**9 200 €, hors taxes et hors frais** assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

Le consultant peut ainsi acquérir l'immeuble sans justification particulière jusqu'à 10 100 €.

Il est rappelé aux consultants que cet avis de valeur ne leur interdit pas de réaliser une acquisition à un prix plus bas.

Par ailleurs, les collectivités territoriales et leurs établissements peuvent, à condition de pouvoir le justifier, s'écarter de la valeur de ce présent avis pour acheter à un prix supérieur.



## 1 - CONSULTANT

Ville d'Arras

Affaire suivie par [REDACTED]

## 2 - DATES

de consultation :	28 avril 2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	4 mai 2023
du dossier complet :	4 mai 2023

## 3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

### 3.1. Nature de l'opération

acquisition amiable

### 3.2. Nature de la saisine

réglementaire

### 3.3. Projet et prix envisagé

Par délibération en date du 4 novembre 2021, le Conseil de la Communauté Urbaine d'Arras a adopté la modification de l'intérêt communautaire de la compétence « Construction ou aménagement, entretien, gestion et animation d'équipements sportifs » et y a adjoint les piscines Elie DESBIN et Georges DAULLE à Arras et la piscine d'Achicourt. Dans ce cadre, la commune d'ARRAS doit transférer à la CUA la propriété de la piscine Georges Daullé située rue Rouault à Arras. Lors des relevés effectués par le cabinet Caron Briffaut, Géomètre expert, il s'avère que la clôture entourant la piscine Daullé est implantée sur des terrains appartenant à Pas-de-Calais Habitat. Préalablement au transfert de la piscine à la CUA il convient donc de régulariser une acquisition de terrain par la commune d'Arras à Pas-de-Calais Habitat.

Aucune négociation sur le prix n'a été engagée.

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale

Le bien est situé au Nord – Ouest de la commune à proximité de la zone commerciale AUCHAN.

### 4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

### 4.3. Références cadastrales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieu dit	Superficie	Nature réelle
ARRAS	BS 238p1	Rue Rouault	405 m² (sous réserve d'arpentage)	Espace vert
	BS 242p1			
TOTAL			405 m² (sous réserve d'arpentage)	

#### 4.4. Descriptif

Le bien à évaluer est une bande de terrain en nature d'espace vert d'une longueur totale de 160 m environ et de moins de 4 m de large (les cotes exactes n'ont pas été communiquées) entourant la piscine Daullé et séparée par une clôture rigide d'un vaste terrain en nature d'espace vert propriété de Pas-de-Calais Habitat.



#### 4.5. Surfaces du bâti

sans objet

### 5 – SITUATION JURIDIQUE

#### 5.1. Propriété de l'immeuble

Pas-de-Calais Habitat

#### 5.2. Conditions d'occupation

occupation par la ville d'Arras sans droit ni titre

### 6 - URBANISME

#### 6.1. Règles actuelles

zone UBa : le secteur UBa correspond aux secteurs urbains présentant des enjeux forts en termes de densification ou de reconquête urbaine situés sur le territoire d'Arras

#### 6.2. Date de référence et règles applicables

sans objet




## 7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE



La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à procéder à une étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local.

## 8 - MÉTHODE COMPARATIVE

### 8.1. Études de marché

#### 8.1.1. Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

Biens non bâtis – valeur vénale								
N	date mutation	commune adresse	cadastre	surface terrain	urbanisme	prix	Prix/m <sup>2</sup>	Observations
1	06/07/2022	Rue Roger Salengro ANZIN SAINT AUBIN 	AE 333	282 m <sup>2</sup>	UCb	3 170 €	11,24 €	terrain en nature de jardin jouxtant le terrain de foot et ne disposant pas d'un accès direct à la voirie terrain vendu au voisin
2	16/06/22	Rue du 8 mai 1945 SAINTE CATHERINE 	AI 7	400 m <sup>2</sup>	Njf	5 000 €	12,50 €	terrain clôturé par une haie vive de végétaux disposant d'un accès direct à la voirie
3	07/04/22	Avenue Kennedy ARRAS 	BI 326	264 m <sup>2</sup>	UAa	6 000 €	22,73 €	Terrain en nature de jardin sans accès à la voirie terrain vendu au voisin

4	26/01/22		BC 184	138 m <sup>2</sup>	UAa+	1 500 €	10,87 €	Bande de terrain en nature de jardin présentant un accès de 0,80 m environ à la voirie s'étendant à 4,40 m environ en fin de parcelle terrain vendu au voisin
5	27/07/21		BK 227	391 m <sup>2</sup>	UAa	4 000 €	10,23 €	Bande de terrain en nature de jardin de 9 m de large environ sans accès à la voirie terrain vendu au voisin
						moyenne	13,50 €	
						médiane	11,24 €	

### 8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP : néant

## 8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue

La présente demande consiste en une régularisation d'une occupation du sol d'autrui.

L'article 552 du Code Civil prévoit que : « La propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous ».

L'article 555 du Code Civil dispose que :

« Lorsque les plantations, constructions et ouvrages ont été faits par un tiers et avec des matériaux appartenant à ce dernier, le propriétaire du fonds a le droit, sous réserve des dispositions de l'alinéa 4, soit d'en conserver la propriété, soit d'obliger le tiers à les enlever. Si le propriétaire du fonds exige la suppression des constructions, plantations et ouvrages, elle est exécutée aux frais du tiers, sans aucune indemnité pour lui ; le tiers peut, en outre, être condamné à des dommages-intérêts pour le préjudice éventuellement subi par le propriétaire du fonds.

Si le propriétaire du fonds préfère conserver la propriété des constructions, plantations et ouvrages, il doit, à son choix, rembourser au tiers, soit une somme égale à celle dont le fonds a augmenté de valeur, soit le coût des matériaux et le prix de la main-d'œuvre estimés à la date du remboursement, compte tenu de l'état dans lequel se trouvent lesdites constructions, plantations et ouvrages.

Si les plantations, constructions et ouvrages ont été faits par un tiers évincé qui n'aurait pas été condamné, en raison de sa bonne foi, à la restitution des fruits, le propriétaire ne pourra exiger la suppression desdits ouvrages, constructions et plantations, mais il aura le choix de rembourser au tiers l'une ou l'autre des sommes visées à l'alinéa précédent ».

Si le code civil envisage la possibilité pour le propriétaire du fonds de conserver la propriété de la construction au moyen du paiement d'une somme qui constitue une indemnité et non pas un prix, il n'interdit pas la cession du fonds en cause au propriétaire de la construction.

Dans le cas présent, bien que le terrain soit situé en zone constructible, la configuration de l'emprise occupée par l'acquéreur sur le sol d'autrui n'augmente pas véritablement ses droits à construire.

La recherche a donc porté sur des cessions de terrain en nature de jardin d'une surface comprise entre 100 et 1 000 m<sup>2</sup> situés à moins de 3 km du bien à évaluer.

Toutefois, afin de tenir compte de la situation en zone constructible et de l'accès de l'emprise à la voirie il est proposé de retenir la valeur haute des termes trouvés soit une valeur de **22,73 €/m<sup>2</sup>**.

## **9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION**

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

La valeur vénale du bien est arbitrée à **9 200 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur maximale d'acquisition sans justification particulière à 10 100 € (arrondie).

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours acquérir à un prix plus bas sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour acquérir à un prix plus élevé.

## **10 - DURÉE DE VALIDITÉ**

Cet avis est valable pour une durée de 18 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord\* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

*\*pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

## **11 - OBSERVATIONS**

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

Il n'est pas tenu compte 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.

## 12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour le Directeur Départemental des Finances Publiques  
et par délégation,



  
Inspectrice des Finances Publiques