

Accusé de réception en préfecture
062-344077672-20230915-5196-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.

**LIEVIN - 2-4-6 rue du Maréchal Juin Vente de parcelles de terrain et places
de stationnement à Maisons et Cités**

Direction politique clients et solidarités

Rapporteur : Mme [REDACTED]

Pas-de-Calais habitat est propriétaire d'une parcelle de terrain sur la commune de Liévin, 2-4-6 rue du Maréchal Juin, reprise au cadastre section BH n°97, pour une contenance totale de 4 093 m².

Par courrier en date du 15 mars 2022, Maisons et Cités a fait part à Pas-de-Calais habitat de son souhait d'acquérir une partie du terrain (environ 600 m²) (annexe 1).

Maisons et Cités a pour intention de construire 8 logements sur le terrain et souhaite également 16 places de stationnement.

Dans son courrier du 15 mai 2023, Maisons et Cités propose d'acquérir les biens sis à Liévin, 2-4-6 rue du Maréchal Juin pour un total de 188 603 euros HT, répartis de la manière suivante (annexe 2):

- 144 000 euros HT pour le terrain de 600 m²
- 24 000 euros HT pour les places de stationnement dont l'emprise foncière est de 200 m²
- 20 603 euros HT pour nous indemniser des dépenses engagées jusqu'à la purge du transfert du permis de construire.

I - TERRAIN

La parcelle de terrain et les 16 places de stationnement sont cadastrées section BH n°97p pour une contenance d'environ 800 m² (annexe 3).

La parcelle de terrain est classée en zone UA du Plan Local d'Urbanisme.

Au 31 décembre 2023, la valeur nette comptable de la parcelle de terrain de 600 m² sera de 26 805.03 euros et celle des 16 places de stationnement pour 200 m² sera de 8 935.01 euros.

II - PRIX DE VENTE

Le service local du domaine a évalué la valeur vénale de la parcelle de terrain de 600 m² à 72 000 euros par avis en date du 13 avril 2022 (annexe 4).

Conformément au courrier du 15 mai 2023 de Maisons et Cités, il est proposé de vendre les 800 mètres carrés au prix de 168.000 euros, auquel il convient d'ajouter les 20.603 euros correspondant aux frais de dépenses engagées jusqu'à la purge du transfert du permis de construire, soit un total de 188.603 euros HT.

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 d'une parcelle de terrain incluant 16 places de stationnement, sise à Liévin, 2-4-6 rue du Maréchal Juin, reprise au cadastre section BH n°97p pour une contenance de 800 m² au profit de Maisons et Cités moyennant le prix minimum de 188 603 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

Décision adoptée à l'unanimité

Maisons & Cités

DGA IMMOBILIER

167 rue des Foulons – CS 60049

59501 DOUAI Cedex

Tél : 03.27.99.85.85 – Fax : 03.27.99.85.99

DIRECTION DU DEVELOPPEMENT

Contact et correspondance :

Chargée d'opérations constructions neuves

Tél : [REDACTED] – Portable : [REDACTED]

Mail : [REDACTED]

PAS DE CALAIS HABITAT

Monsieur Bruno FONTALIRAND

Directeur Général

4, Avenue des Droits de L'Homme

62000 Arras

Douai, le 15 mars 2022

Nos Réf : MC/JRC/FHO/LVI/AVA/DMI n°78

Opération : LIEVIN – Maréchal juin

Objet : Offre d'achat.

Monsieur le Directeur Général,

Cher Bruno,

Nous faisons suite à nos différents échanges concernant l'emprise foncière du projet sis au :

- **2, 4 et 6 avenue du Maréchal juin à Liévin.**

Maisons & Cités est intéressé par le projet immobilier, à cet effet, vous trouverez ci-joint notre meilleure offre financière pour l'acquisition de ces immeubles.

Dans l'attente de votre retour, nous vous prions de croire, Monsieur le Directeur Général, en l'assurance de notre considération distinguée.


[REDACTED]
Directeur Général

B. à B.

2, 4 et 6 Avenue du Maréchal Juin à LIEVIN

PROPOSITION FINANCIERE D'ACQUISITION FONCIERE

Pour assurer l'équilibre financier de l'opération constituée de :

- 8 logements individuels neufs
- 16 places de stationnements aériennes.

Nous proposons l'acquisition de la future parcelle, dont l'arpentage sera réalisé par le géomètre missionné par Pas de Calais Habitat sur le terrain :

- Sis aux 2, 4 et 6 avenue du Maréchal Juin, d'une superficie de 600 m²

sur la base de 144 000 € HT

A ce montant j'ajoute :

- Les dépenses engagées par Pas de Calais Habitat jusqu'à la purge de transfert du permis de construire, représentant 20 603 € HT

La signature de l'acte authentique d'achat est soumise aux conditions suspensives suivantes :

- Terrains livrés libres de toute occupation,
- Résultat des études de sols et des diagnostics techniques (pollution, amiante, fluorure, hydrocarbure, etc.) compatible avec la réalisation de l'aménagement projeté et n'engendrant pas un éventuel surcoût non évalué à ce jour et /ou remettant en cause la faisabilité de l'opération, (pollution des sols par exemple),
- Absence de diagnostics et de fouilles archéologiques,
- Permis de construire obtenu et purgé de tout recours pour la construction de 8 logements individuels pour une superficie de 617 m² shab,
- Que le recul des constructions par rapport à la voirie ne soit pas de nature à rompre l'équilibre financier de l'opération en raison d'éventuels surcoûts causés par ce recul. (Remblais de terre et un tirage des réseaux par exemple). Maisons et Cités a prévu un budget de 50 000 € HT dans son bilan financier.
- Permis de transfert obtenu et purgé de tout recours,
- Etude de sol et sondages favorables (pollution, fondations spéciales),
- Validation de la commission d'engagement et investissement de Maisons et Cités en phase avant-projet.
- Décision de financement obtenue,
- Mise en place d'une convention signée entre les deux parties, faisant apparaître :
 - o La servitude de passage,
 - o La gestion des réseaux (éclairage), l'entretien des espaces verts et du portail/des portillons d'entrée.

Maisons & Cités
maisonsetcites.fr

Centre de relation client :
03 21 08 08 56

Pour toute correspondance :
MAISONS ET CITES
TSA 94321
59359 DOUAI CEDEX

DGA IMMOBILIER
DIRECTION DU DEVELOPPEMENT
Contact et correspondance :

Chargée d'Opérations

Tél : [REDACTED] – Portable [REDACTED]

Mail : a [REDACTED]

Reçu DG le
04 JUL. 2023

PAS DE CALAIS HABITAT
Monsieur Bruno FONTALIRAND
Directeur Général
4, Avenue des Droits de l'Homme
62000 ARRAS

Douai, le 15 mai 2023

Nos Réfs : MC.DD.JFC.AVA.LST.05.2023. 004.L

Objet : LIEVIN – 2-4-6 avenue du Maréchal Juin à Liévin

Monsieur le Directeur Général, *Cher Bruno,*

Nous faisons suite à votre contre-proposition relative aux propriétés sises aux :

- 2-4-6 avenue du Maréchal Juin à Liévin

Par la présente, nous confirmons nous porter acquéreurs de vos parcelles.

A cet effet, vous trouverez ci-joint, notre proposition financière pour l'acquisition de ces immeubles.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Directeur Général, l'expression de notre considération distinguée.

Bonne nuit

Le Directeur Général

Jean-François CAMPION

P.J. : 1

2-4-6 avenue du Maréchal Juin
à LIEVIN

PROPOSITION FINANCIERE D'ACQUISITION FONCIERE

Pour assurer l'équilibre financier de l'opération constituée de :

- 8 logements individuels neufs
- 16 places de stationnements

Nous proposons l'acquisition des biens :

- Sis au 2-4-6 avenue du Maréchal Juin à Liévin

Pour un total de 188 603 € HT répartis de la manière suivante :

- 144 000 € HT pour l'acquisition du terrain de 600 m²
- 24 000 € HT pour les places de stationnement dont l'emprise foncière est de 200 m²
- 20 603 € HT pour les dépenses engagées par Pas-de-Calais habitat jusqu'à la purge du transfert de permis de construire

La signature de l'acte authentique d'achat est soumise aux conditions suspensives suivantes :

- L'emprise foncière libre de toute occupation,
- Validation par le conseil d'administration de Pas-de-Calais Habitat de la vente avant le 31 juillet 2023,
- Résultat des études de sols et des diagnostics techniques (pollution, amiante, fluorure, hydrocarbure) compatible avec la réalisation de l'aménagement projeté et pouvant engendrer un éventuel surcoût non évalué à ce jour et/ou remettre en cause la faisabilité de l'opération, (pollution des sols par exemple),
- Aux résultats des diagnostics amiante et plomb favorable sans surcoût,
- Absence de diagnostics et de fouilles archéologiques,
- Transfert de permis de construire obtenu et purgé de tout recours,
- Etude de sol et sondages favorables (pollution, fondations spéciales),
- Validation de la commission d'engagement et investissement de Maisons et Cités en phase Avant-Projet,
- Décisions de financement obtenues.
- Projet d'ASL validé par la direction de Maisons et Cités.





Service de la Documentation Nationale du Cadastre
82, rue du Maréchal Lyautey - 78103 Saint-Germain-en-Laye Cedex
SIRET 16000001400011

©2017 Ministère de l'Action et des Comptes publics

Impression non normalisée du plan cadastral



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*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 23 68 00

Courriel : ddfip62.pgp.domaine@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : [REDACTED]

le 13/04/2022

Le Directeur à

MONSIEUR LE DIRECTEUR

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

Désignation du bien : Une emprise foncière en état de terrain à bâtir

Adresse du bien : rue du Maréchal Juin à LIEVIN

Cadastre : 600 M² à prélever dans la parcelle BH n°97

Cette emprise est située au niveau de l'ancien bâti arasé de l'ancienne caserne de gendarmerie de Liévin

1 – SERVICE CONSULTANT

Pas-de-Calais Habitat - HLM

affaire suivie par : Madame [REDACTED]

2 – DATE

de consultation : 05/04

de réception : 06/04

date de constitution du dossier « en état » : 06/04

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

- Cession à la société HLM Maisons & Cités Soginorpa en charge de réaliser le futur projet.
- Ce futur projet est le suivant : Construction de 8 maisons de ville mitoyennes de type T4, avec stationnements (parking)

4 – DESCRIPTION DU BIEN

- Une emprise foncière, en front à rue, en état de terrain à bâtir, et destinée à la construction de 8 maisons individuelles groupées et donc mitoyennes, avec stationnements

5 – SITUATION JURIDIQUE

-Nom des propriétaires : Pas-de-Calais Habitat - HLM

-Situation d'occupation : Evaluation, considérée libre d'occupation

-Origine de propriété : ancienne

6 – URBANISME ET RÉSEAUX

Zone : UA

Réseaux : présents

7 – DATE DE RÉFÉRENCE

8 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison, et des éléments transmis par vos soins.

La valeur vénale de cet immeuble est évaluée à 72 000€. Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 15 % . *Cette valeur ne tient pas compte des différents frais financiers engagés et répercutés par Pas-de-Calais Habitat dans le prix de vente négocié.*

En fonction de la nature de l'opération ; Les collectivités locales et leurs établissements publics peuvent vendre à un prix plus élevé / acquérir à un prix plus bas. Ils ont toutefois la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision motivée pour vendre à un prix plus bas / acquérir à un prix plus élevé.

La valeur vénale est exprimée hors taxes, hors droits et hors frais d'agence éventuellement applicables sauf si ces derniers sont à la charge du vendeur.

9 – DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis a une durée de validité de 18 mois.

10 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

L'estimation est réalisée sur la base des éléments en possession du service à la date du présent avis.

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

Pour le Directeur départemental des Finances publiques
et par délégation,

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'H' followed by a series of loops and a long horizontal stroke extending to the right.

Hugues FOURRIER
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.

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.



GÉOMÈTRES-EXPERTS

Dossier n°2234200

Echelle : 1/200

Département du Pas-de-Calais

Commune de Liévin

Section BH

Avenue du Maréchal Juin

PAS DE CALAIS HABITAT

PLAN DE BORNAGE
PLAN DE DIVISION

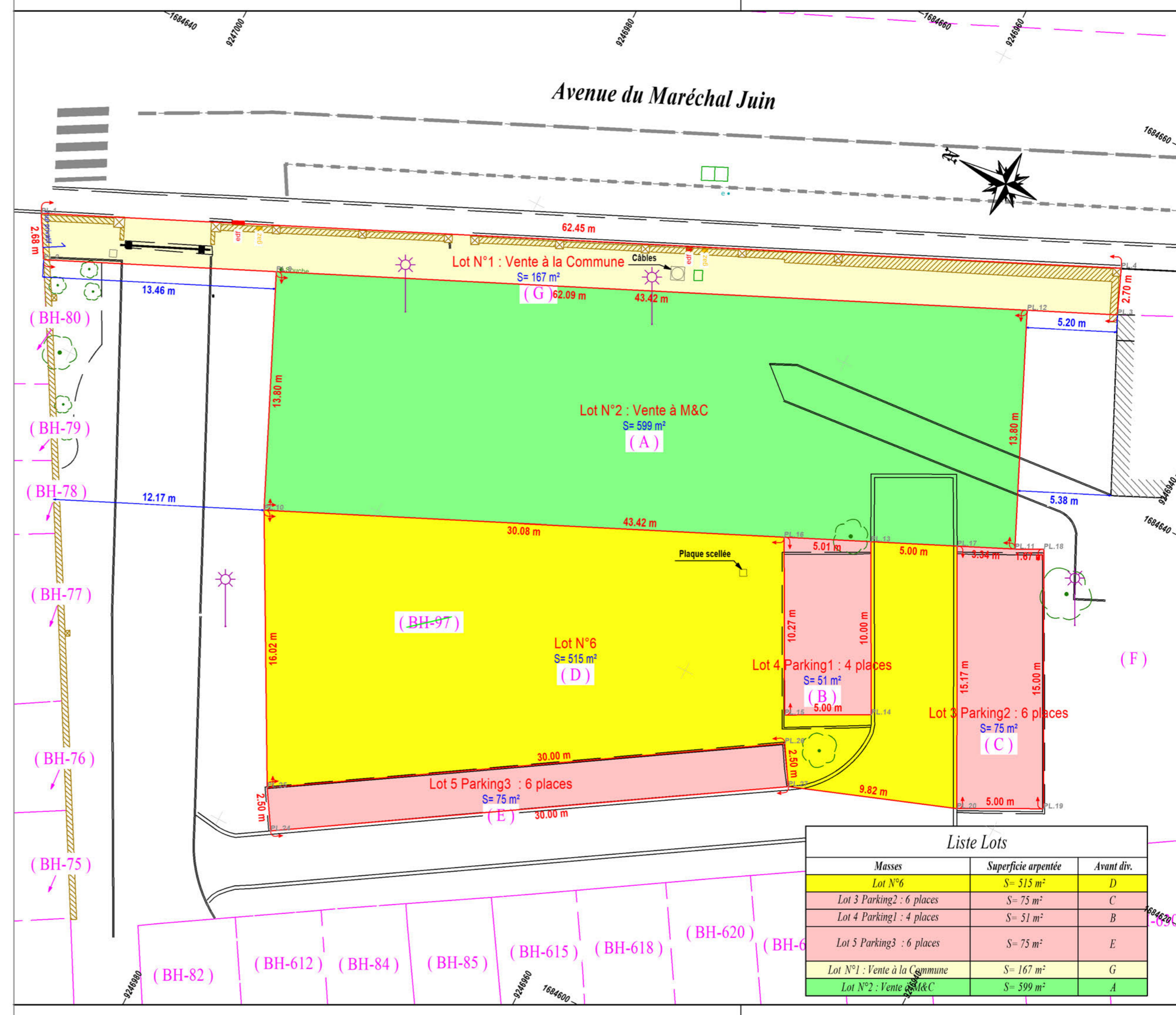
Système de projection altimétrique : --
Système de projection planimétrique : Lambert CC50 rattaché par GPS (Teria)
Fichier : 2234200B

Modifications	Date	Auteur
Création du plan	24/03/2020	Pierre HELARD (helard.geometre@cabinetbogaert.fr)
Plan topographique	24/03/2020	
Plan provisoire	02/08/2022	
Plan provisoire	22/03/2023	

Siège Social BÉTHUNE
Technoparc Futura
Rue de l'université - BP 583
62411 BETHUNE CEDEX
Tél : 03.21.57.30.54
Email : bogaert.geometre@cabinetbogaert.fr

Agence de LILLERS
6, Rue Fossé Cave
62190 LILLERS
Tél : 03.21.61.02.33

Agence de DUNKERQUE
52, Rue Henri Terquem
59140 DUNKERQUE
Tél : 03.28.66.76.79



Liste Lots		
Masses	Superficie arpentée	Avant div.
Lot N°6	S= 515 m²	D
Lot 3 Parking2 : 6 places	S= 75 m²	C
Lot 4 Parking1 : 4 places	S= 51 m²	B
Lot 5 Parking3 : 6 places	S= 75 m²	E
Lot N°1 : Vente à la Commune	S= 167 m²	G
Lot N°2 : Vente à M&C	S= 599 m²	A