Accusé de réception en préfecture
062-344077672-20231020-5224-DE-1-1
Date de télétransmission : 27/10/2023
Date de réception préfecture : 27/10/2023

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 20 OCTOBRE 2023

Président : Monsieur COTTIGNY

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

Excusé : Madame ROSSIGNOL qui a donné pouvoir à Monsieur COTTIGNY.

SAINT ETIENNE-AU-MONT - Résidence Jean Bardol Rétrocession du terrain d'assiette des voiries, trottoirs, éclairage public, réseaux divers et bassins de rétention au profit de la commune

Direction du patrimoine et de la maitrise d'ouvrage
Rapporteur : M. [redacted]

Pas-de-Calais habitat est propriétaire d'un ensemble immobilier sis à SAINT ETIENNE-AU-MONT, lieudit « Pont de Briques » repris au cadastre sous la section AC n°242 pour 1 000 m2, n° 429 pour 47 625 m2, n°120 pour 7 178 m2 et n°200 pour 1 786 m2 soit une contenance totale de 57 589 m2.

En 2006, Pas-de-Calais habitat a construit, sur une partie du terrain, 36 logements individuels dénommés résidence Jean Bardol (annexe 1).

Par délibération en date du 12 octobre 2016, la commune de SAINT ETIENNE-AU-MONT a donné un accord de principe sur la rétrocession des espaces verts et voiries.
Une réunion en mairie du 4 mai 2023 a acté la volonté de Pas-de-Calais habitat de garder le foncier, et notamment les espaces verts dont une partie était occupée à l'origine par des jardins partagés et solidaires, ainsi que l'espace boisé (annexe 2).

Il est proposé de rétrocéder uniquement les terrains d'assiette des voiries, trottoirs, éclairage public, réseaux divers et bassins de rétention.

Des travaux de mise en conformité des réseaux et de remise en état des pieds de candélabres ont été effectués pour un montant de 42 050,74 € (dont 26 383,98 € de frais d'études).

I – TERRAIN

L'assiette de terrain nécessaire à cette rétrocession est reprise au cadastre sous la section AC n°242p pour 339 m2 et n° 429p pour 6 181 m2 (sous réserve d'arpentage) soit une contenance totale de 6 520 m2 (annexe 3).

Cette assiette de terrain est classée en zones UCd-II du Plan Local d'Urbanisme.

II – AVIS DES DOMAINES

Consulté le 23 juin 2023, France Domaine a évalué la valeur vénale de cet ensemble immobilier à la somme de 1 euro HT par avis du 27 juillet 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 en avoir délibéré, les membres du Bureau :

- ✓ décident la cession au profit de la commune de SAINT ETIENNE AU MONT, des parcelles cadastrées AC n°242p pour 339 m² et n° 429p pour 6 181 m² (sous réserve d'arpentage) soit une contenance totale de 6 520 m² moyennant l'euro symbolique,

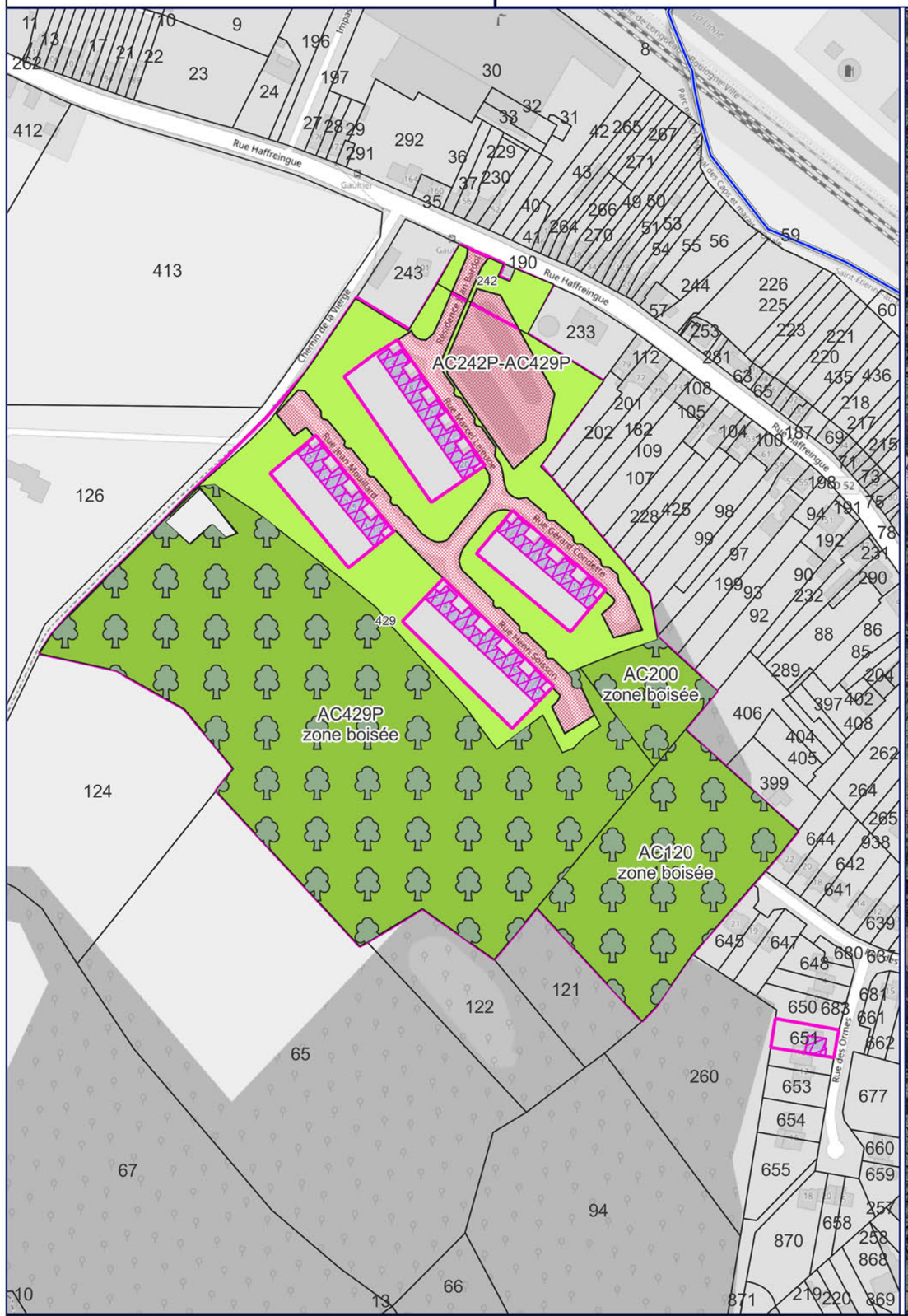
- ✓ autorisent le Directeur général ou toute personne habilitée à fixer définitivement les clauses charges et conditions de l'acte de cession et toutes pièces nécessaires à la régularisation du dossier et à le signer, étant ici précisé que les frais, droits et émoluments de l'acte seront à la charge de Pas-de-Calais habitat.

Décision adoptée à l'unanimité

SAINT-ETIENNE-AU-MONT

CA du Boulonnais	D.T_COTE_D'OPALE	section AC	Parcelle AC429-AC200-AC120-AC242P	Patrimoine Cible Chemin de la Vierge

Pas-de-Calais habitat

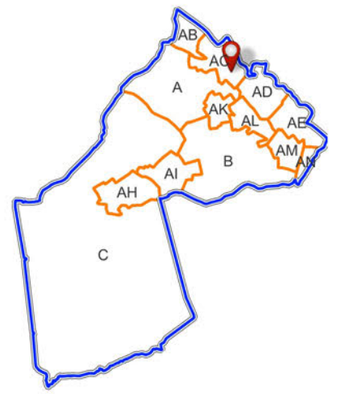


Légende

- Rétrocession
- E.V
- Jardins partagés
- Zone boisée

Bâti

- ind.



N

Direction du Patrimoine et de la Maîtrise d'Ouvrage	
Service Urbanisme, Foncier et SIG	
contrôle	A.M
	D.L
	S.R
donnée	R.S
éditeur	F.B

22/09/2023

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
cadastre.data.gouv.fr
GRDF
Région Hauts-de-France
géoservices
GéofoncierEXPERT
Abyla labéo
IGN INSTITUT NATIONAL DE L'INFORMATION GÉOGRAPHIQUE ET FORESTIÈRE
Aareon P.R.H

REPUBLIQUE FRANCAISE

Ville de Saint Etienne Au Mont

DÉPOSÉ A SOUS-PRÉFECTURE

LE 20 OCT. 2016

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS CONSEIL MUNICIPAL DU 12 OCTOBRE 2016

L'an deux mille seize, le Mercredi 12 Octobre 2016 à 18h45, les membres composant le Conseil Municipal de la Commune de **SAINT-ETIENNE-AU-MONT**, se sont réunis au lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de **Madame Brigitte PASSEBOSC**, Maire, en suite de la convocation en date du 5 Octobre 2016, dont un exemplaire a été affiché à la porte de la Mairie.

Le nombre de conseillers municipaux en exercice : 29

Etaient présents : Tous les conseillers municipaux en exercice, à l'exception de Mme Guilaine GAUTHIER, Mr Dominique LHOMEL, Mme Françoise COINON, Mme Carine WEPIERRE, Mme Aurélie SALMON, Mme Gwénaëlle LE BARZIC qui, en application de l'article L2121.20 du Code Général des Collectivités Territoriales avaient donné respectivement pouvoir à Mr Jacques RIVENEZ, Mr Joël FARRANDS, Mme Caroline LEMAITRE, Mr Marc JUDA, Mr Bertrand SERGENT, Mme Séverine JOLY.

Absent excusé : Mr Claude LANNOY, Conseiller Municipal

Mme Carole FONTAINE est désignée secrétaire de séance.

DELIBERATION N° 2016 046
OBJET : PROCEDURE DE RETROCESSION DES ESPACES VERTS ET VOIRIES « RESIDENCE JEAN BARDOL »

Il est demandé au Conseil Municipal de donner son accord de principe sur la procédure de rétrocession des voiries situées « Résidence Jean Bardol ».

Cet accord de principe est donné sous réserve, néanmoins, qu'un état des lieux soit effectivement réalisé par Pas-de-Calais Habitat avant ce classement dans le domaine public.

Le Conseil Municipal,
après en avoir délibéré

DONNE SON ACCORD sur la procédure de rétrocession des espaces verts et voiries « Résidence Jean Bardol ».

CHARGE Madame le Maire de signer tout document afférent à cette opération.

Nombre de Votants : 28 **Votes POUR : 28**

Pour Extrait certifié conforme au registre des délibérations
Le Maire,

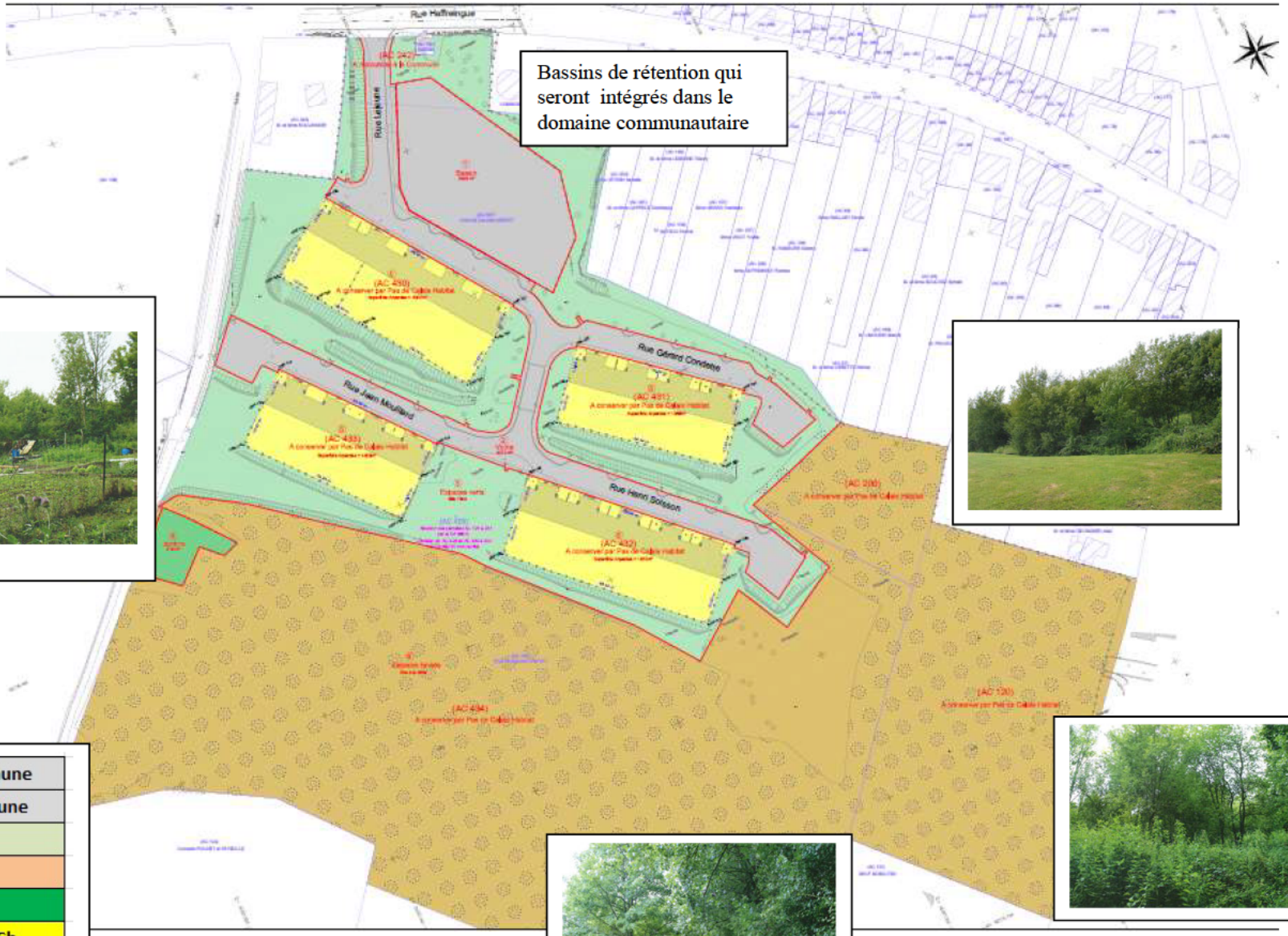
MAIRIE de SAINT-ETIENNE-AU-MONT

Brigitte PASSEBOSC

Acte rendu exécutoire
après dépôt en Préfecture, le ...20/10... *et publication ou notification, du* ...21/10/2016

SAINT ETIENNE AU MONT – Résidence Jean Bardol

ANNEXE 2



Bassins de rétention qui seront intégrés dans le domaine communautaire

Jardins partagés

- Bassins à rétrocéder à la Commune
- Voirie à rétrocéder à la Commune
- Espaces verts
- Zone boisée
- Jardins partagés
- 36 logements individuels PdCh

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale Des 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 23 68 00
mél. : ddfip62.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : [redacted]

Réf DS:13077935
Réf OSE : 2023-62746-49963

Le 27/07/2023

Le Directeur départemental des Finances publiques du Pas de Calais

à

Monsieur Directeur de
Pas-de-Calais Habitat

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

Nature du bien :	Rétrocession de voiries et bassins de rétention cadastrés AC429p et AC242p pour une superficie totale de, Résidence Jean Bardol , 62360 Saint-Etienne-au-Mont
Adresse du bien :	Rues Haffreingue – Lejeune – Gérard Condette – Jean Mouillard – Henri Soisson, 62360 Saint-Etienne-au-Mont
Valeur :	Valeur vénale : 1 € HT libre d'occupation S'agissant d'un transfert de charge, la cession de ces parcelles peut être envisagée à l'euro symbolique.

Il est rappelé aux consultants que cet avis de valeur ne leur interdit pas de réaliser une cession à un prix plus élevé ou une acquisition (ou une prise à bail) 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 céder à un prix inférieur ou acheter(ou prendre à bail) à un prix supérieur.

1 - SERVICE CONSULTANT

Pas-de-Calais Habitat

affaire suivie par : [redacted]

2 - DATES

de consultation : 23/06/2023

de délai négocié : sans objet

de visite : du bureau

de dossier en état : 23/06/2023

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	☒
Acquisition :	amiable ☐ par voie de préemption ☐ par voie d'expropriation ☐
Prise à bail :	☐
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	☒
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016[1] :	☐
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	☐

3.3. Projet et prix envisagé

Projet de rétrocession à la Commune de Saint-Etienne-au-Mont

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Le terrain se situe sur la Commune de Saint-Etienne-au Mont dans la Résidence Jean Barbol

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

-

1 Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

4.3. Références Cadastrales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous la référence suivante :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie de la parcelle	Nature réelle
Saint-Etienne-au-Mont	AC429p et AC242p	Résidence Jean Bardol	2 248 m2	Bassin de rétention (AC242 p pour 153 m² et AC429p pour 2095 m2)
Saint-Etienne-au-Mont		Résidence Jean Bardol	4272 m²	Voiries (AC242p pour 186m2 et AC429p pour 4086m2)
		Total	6 520 m2	

4.4. Descriptif

Ensemble de terrains correspondant aux voiries et aux bassins de rétention de la résidence Jean Bardol. Ils sont destinés à être rétrocédés à la Commune au titre du transfert de Charge.

Du bureau

4.5. Surfaces du non bâti : 6520m2

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Pas-de-Calais Habitat

5.2. Conditions d'occupation

libre d'occupation

6 - URBANISME

Zone urbaine

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION

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. Au cas particulier, cette méthode est utilisée car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui à évaluer.

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison de cessions de voiries en tant que transfert de charge.

8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR : MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

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

1) Etude de marché de rétrocession de voiries et assimilées (transfert de charge) sur le département

N° terme	Adresse	Date	Cadastre	Superficie	Prix HT	Prix au m2	Obs°
1	RUE ANDRE MILHAMONT WIMILLE	04/04/2019	AA296 AA305 AA325 et 326	6831 m2	1	-	Rétrocession voirie et éclairage public
2	LE MONT BLANC 62 HESDIN-L ABBE	23/12/2019	448 AC 275	6016 m2	1	-	Rétrocession de voirie

4	CANTON DES TERRES PENDANTE 62 HESDIGNEUL-LES-BOULOGNE	04/03/2022	446 AB 185 446 AH 89	3976 m2	1	-	Rétrocession de bas côté de voirie
7	ALL DES FLEURS 62 OUTREAU	14/04/2022	643 AS 886 643 AS 884 643 AS 891 643 AS 889 643 AS 888	3400 m2	1	-	Rétrocession accotement de voirie

Il ressort de l'étude de marché que les rétrocessions de voirie et assimilés en tant que transfert de charge se font à l'euro symbolique. La valeur de l'avis précédent de 2020 (2020-746V1061) est par conséquent reconduite.

8.1.2.Autres sources externes à la DGFIP

Aucune consultation de sources externes à la DGFIP n'a été réalisée.

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

La valeur vénale est estimée à 1 € HT libre d'occupation.

S'agissant d'un transfert de charge, la cession de ces parcelles peut être envisagée à l'euro symbolique.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé ou 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 vendre à un prix plus bas ou 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
et par délégation,

Inspec [redacted] liques,

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.

SAINT ETIENNE AU MONT - RESIDENCE BARDOL - RV 17030002 et RV 19030008

ETAT AU 29.08.2023

ANNEE Commandes	FOURNISSEUR	OBJET	Montant TTC	Frais études TTC	Frais Travaux TTC
mars-17	GEOFIT	Géomètre : topo + arpentage + division partie Flandres	9 998,20	9 998,20	
juil-19	SATER	ITV	7 488,00	7 488,00	
sept-20	SERTRA	Réfection pieds de candélabres	1 995,77		1 995,77
oct-20	SATER	Réparation non conformités	11 736,00		11 736,00
août-21	EIFFAGE	Changement Lanterne	1 934,99		1 934,99
août-22	GEOFIT	Bornage n° 1	1 592,65	1 592,65	
avr-23	GEOFIT	Bornage n° 2	4 667,52	4 667,52	
mai-23	GEOFIT	Modification emprise de rétrocession	2 637,61	2 637,61	
Commandes 2020/2021			**42 050,74**	**26 383,98**	**15 666,76**