

Accusé de réception en préfecture
062-344077672-20231020-5843-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.

BULLY-LES-MINES - Rue François Brasme Résidence Monnier
Cession de terrain au profit de la commune (régularisation foncière)

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

I- CONTEXTE

Pas-de-Calais habitat est propriétaire d'un ensemble immobilier sis à Bully-les-Mines, Rue François Brasme dénommé « résidence Monnier » cadastré section AW n°449, n°447 et n°451. (annexe 1)

La résidence « Monnier » est composée de 27 logements collectifs et de 21 garages. Son emprise foncière est délimitée par une clôture.

Les services techniques de la commune repris au cadastre sous la section AW n°452, n°450 et n°448 sont situés derrière notre résidence.

La commune de Bully-les-Mines, sollicite de Pas-de-Calais habitat l'acquisition d'une partie des terrains AW n°449p, n°447p et n°451p d'une superficie totale de 94 m²

(sous réserve d'arpentage).

En effet, cette bande de terrain (matérialisée en jaune sur le plan ci-joint) d'une longueur de 19 mètres et largeur de 5 mètres, en nature de chemin de terre, permet l'accès aux services techniques de la commune et n'a aucune utilité pour les locataires Pas-de-Calais habitat (annexe 2).

La commune souhaite donc procéder à la régularisation foncière moyennant l'euro symbolique.

II - TERRAIN

Les parcelles de terrain concernées d'une superficie totale de 94 m² (sous réserve d'arpentage) sont reprises au cadastre sous la section AW n°449p, n°447p et n°451p et sont classées en zone Ua du Plan Local d'Urbanisme.

Au 31 décembre 2022, la valeur nette comptable sera de 2 783,46 euros.

III - PRIX DE VENTE

Par avis du 22 août 2023, les services du Pôle d'Evaluation Domaniale ont évalué la valeur vénale totale des terrains à 250 € HT (annexe 3).

Il est proposé une rétrocession à l'euro symbolique de ce terrain participant aux espaces de circulation publique dans le cadre d'un transfert des charges d'entretien dudit terrain.

IV - 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 :

- ✓ autorisent la cession, au profit de la commune, des parcelles cadastrées AW n°449p, n°447p et n°451p d'une superficie totale de 94 m² (sous réserve d'arpentage) moyennant l'euro symbolique
- ✓ autorisent le Directeur général, ou toute personne habilitée, à fixer définitivement les clauses, charges et conditions de l'acte authentique de vente qui sera passé en l'Etude de Maître [REDACTED], notaire à Liévin 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 l'acquéreur.

Décision adoptée à l'unanimité

Département :
PAS DE CALAIS

Commune :
BULLY LES MINES

Section : AW
Feuille : 000 AW 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/650

Date d'édition : 24/05/2023
(fuseau horaire de Paris)

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

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

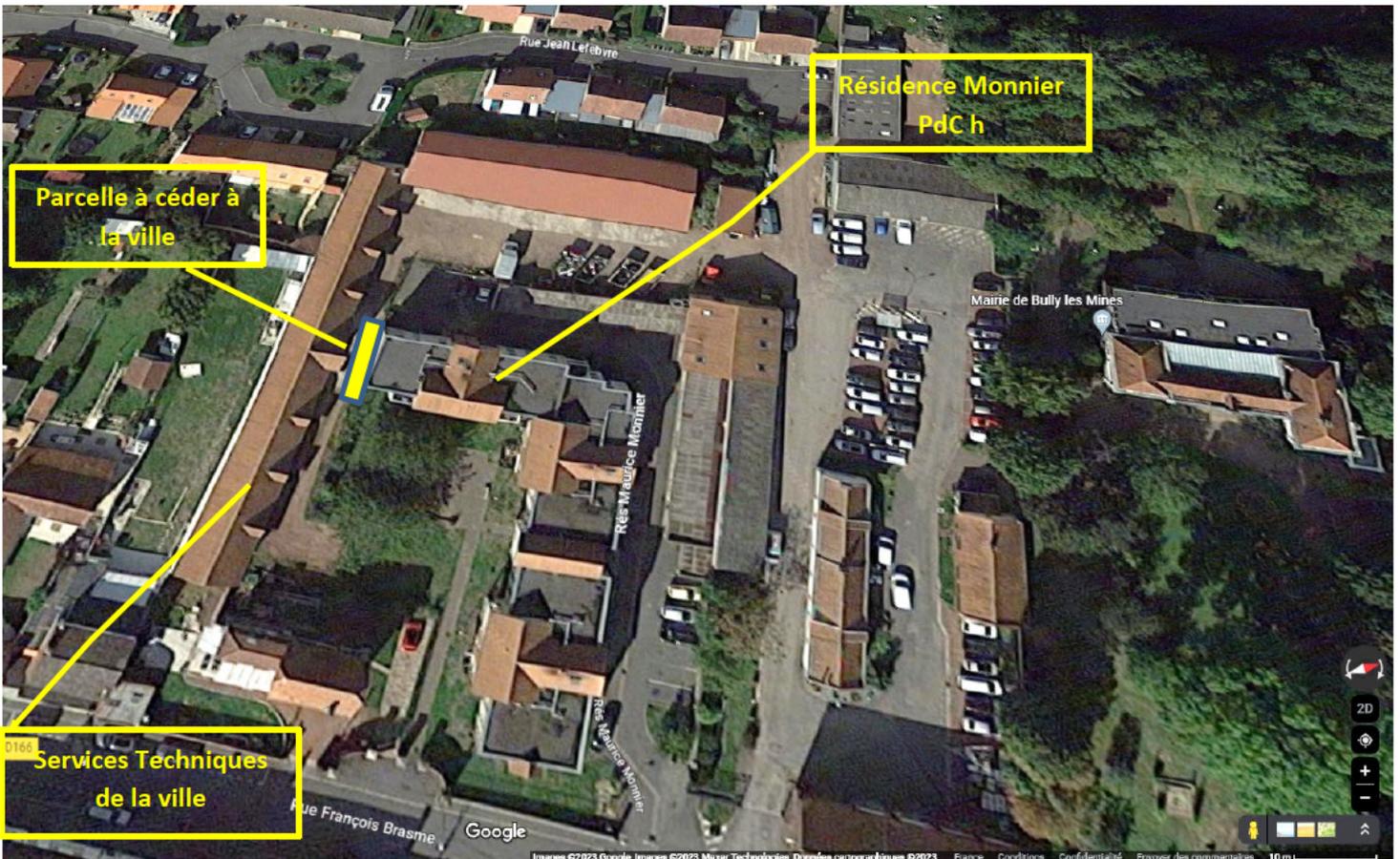
Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
BETHUNE
(Pôle de Topographie et de Gestion
Cadastrale) 85, rue Georges Guynemer
62407
62407 BETHUNE CEDEX
tél. 03 21 63 10 10 -fax 03 21 63 10 74
ptgc.620.bethune@dgifip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



Annexe 2



BULLY LES MINES - Résidence Monnier

Direction Générale des Finances Publiques
Direction régionale / 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]

[REDACTED] :13637024

Réf OSE:2023-62186-60297

Le 22 / 08 / 2023

Le Directeur régional / départemental des
Finances publiques
à

PAS-DE-CALAIS HABITAT

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

Désignation du bien : chemin de terre/délaissés de voirie

Adresse du bien : 68 rue François Brasmes à Bully-les-Mines

Valeur Vénale : 250 €

(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 – SERVICE CONSULTANT

affaire suivie par : [REDACTED]
JM/CH/DL/2023-036

2 – DATE

de consultation : 07/08

de réception : -

date de visite :

date de constitution du dossier « en état » :

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

- Nature de l'opération

| | |
|-------------------|--|
| Cession : | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Acquisition : | amiable <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input type="checkbox"/> |
| Prise à bail : | <input type="checkbox"/> |
| Autre opération : | |

- Nature de la saisine

| | |
|--|-------------------------------------|
| Réglementaire : | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ : | <input type="checkbox"/> |
| Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...) | <input type="checkbox"/> |

- Projet et prix envisagé

- Régularisation foncière => PdC h envisage de céder à la commune de BULLY LES MINES moyennant l'euro symbolique, un chemin de terre permettant l'accès à leur service technique.

- L'opération envisagée pourrait s'analyser comme un transfert des charges d'entretien desdites parcelles, et que celles-ci participent aux espaces de circulation publique.

4 – DESCRIPTION DU BIEN

- Situation générale - Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

- Références cadastrales :

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

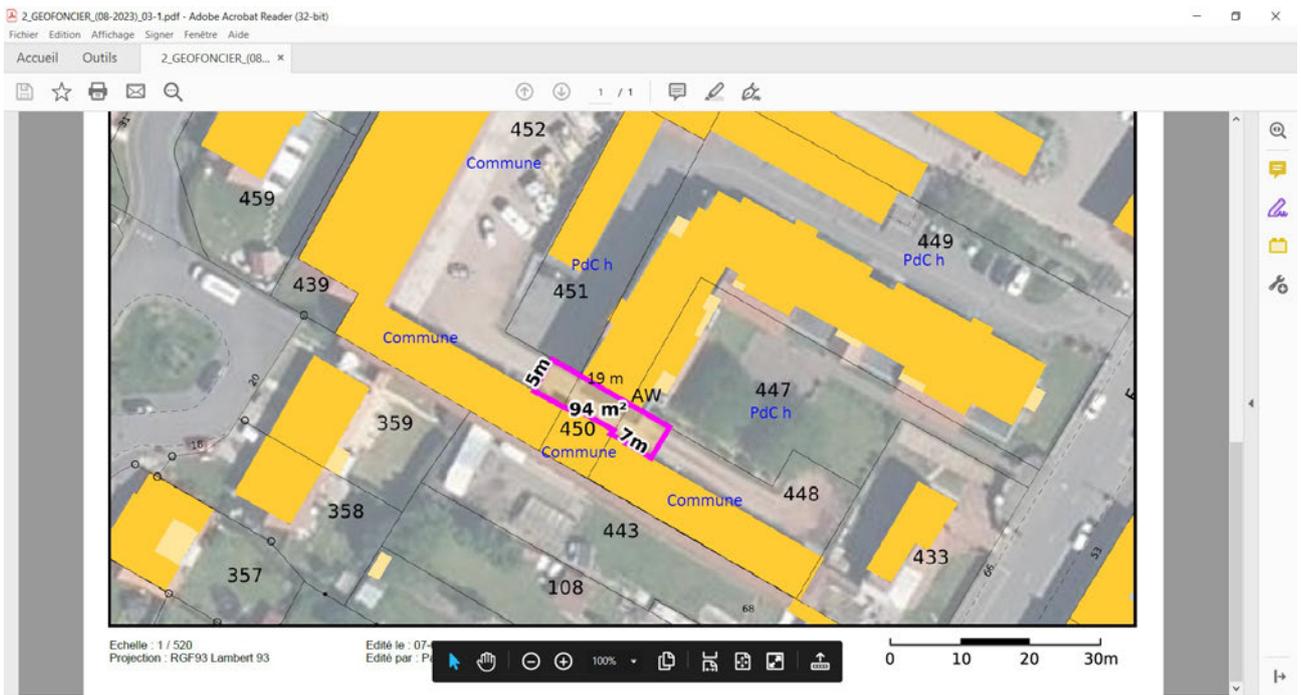
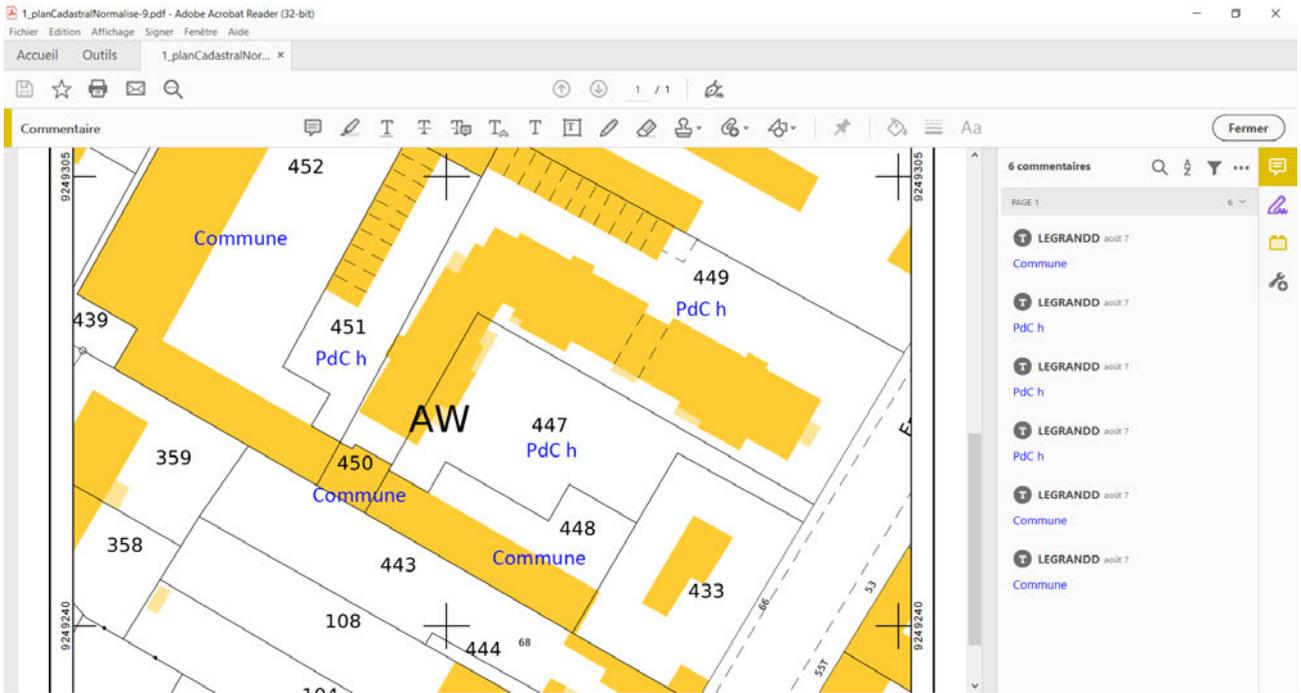
| Commune | Parcelle | Adresse/Lieudit | Superficie de la parcelle | Nature réelle |
|-----------------|-------------------------------|----------------------|---|--|
| Bully-les-Mines | AW 451p AW 449p AW 447p | Rue François Brasmes | 94m ² sous réserve d'arpentage | Délaissés de voirie / Chemin de terre |

- Descriptif :

- Terrain en nature de chemin de terre permettant l'accès au service technique de la ville

- Bande de terrain de 19 m x 5 m et d'une superficie approximative de 94 m²

-



5 – SITUATION JURIDIQUE

- Propriété de l'immeuble

- Nom des propriétaires : Pas de Calais Habitat
- Origine de propriété : non renseignée/non communiquée

- Conditions d'occupation

situation libre ou non : libre

6 – URBANISME ET RÉSEAUX

- Règles actuelles

- Dernier règlement opposable aux tiers, date d'approbation :-

- Identification du zonage au PLU :Ua

- Principales caractéristiques de la zone dans laquelle se trouve le bien :zone urbaine

- Servitudes publiques et/ou privées grevant le bien :-

- Présence ou non de ZAC (zone d'aménagement concerté), ZAD (zone d'aménagement différé), PPRI (plan de prévention des risques d'inondations), PPRT (plan de prévention des risques technologiques) :-

- Date de référence et règles applicables : *sans objet*

7 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

- La valeur vénale peut se déterminer sur cette transaction :

| Ref. Cadastres | Commune | Adresse | Date mutation | Surface terrain (m²) | Prix total | Prix/m² | Nature de bien |
|-------------------|---------|--------------|---------------|----------------------|------------|---------|---|
| 510//AT/ 492// | LIEVIN | 1 RUE CAUCHY | 03/01/2023 | 91 | 250 | 2,75 | Délaissés de Voirie, En zone urbaine |
| 510//AT/ 494// | | | | | | | Commune à M&C HLM |

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 250 €. (arrondie)

Elle est exprimée hors taxes et hors droits.

=> Une rétrocession à l'euro symbolique est souhaitée entre la société HLM et la commune. Toutefois, le Pôle d'Évaluations Domaniales n'a pas à se prononcer sur la validité d'une cession à l'euro symbolique. Par conséquent, sur ce type de transaction, la société Pas-de-Calais Habitat ainsi que la commune de Bully ont toute latitude pour agir aux mieux de leurs intérêts.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur [minimale de vente sans justification particulière à € (arrondie).][maximale d'acquisition sans justification particulière à € (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 vendre à un prix plus élevé ou acquérir à un prix plus bas sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale et sans justification particulière.

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. [Comme par exemple, un motif d'intérêt général ou l'existence de contreparties suffisantes]. En conclusion, le conseil municipal ou territorial dispose du principe de libre administration des collectivités.

8 – DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 12 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.

9 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

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.

Si les renseignements fournis par le consultant comportent des inexactitudes et/ou insuffisances éventuelles ; il est convenu que notre responsabilité ne pourra en aucun cas être engagée, sur le contenu du document, y compris sur l'avis et sur la valeur retenue.

Par ailleurs, il n'appartient pas aux services d'évaluations domaniales de vérifier les éléments transmis 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.

10 – 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,

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke extending to the right.A solid black rectangular redaction box covering the name of the signatory.

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.