Accusé de réception en préfecture
062-344077672-20231020-5836-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.

MONTIGNY EN GOHELLE - Boulevard Jean Moulin Cession de terrains au profit de la commune (dossier NPNRU)
Modification du rapport du 10/03/2023 suite à une erreur sur la superficie à céder

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

I - CONTEXTE

Par délibération en date du 10 mars 2023, le Bureau du Conseil d'administration de Pas-de-Calais habitat a décidé la vente, au profit de la commune de Montigny-en-Gohelle, de la parcelle cadastrée AK n° 622 d'une superficie de 1 997 m^2 au prix de 90 euros HT/m^2 (conformément à la convention NPNRU signée le 7 décembre 2020 et plus particulièrement en ses pages 21 à 26), (annexe 1)

Suite à une erreur matérielle sur la superficie à céder à la commune, il y a lieu de la rectifier par le présent rapport.

Ainsi, la superficie à céder est de 1 350 m² (sous réserve d'arpentage), correspondant à l'assiette foncière des bâtiments « Dauphiné et Flandres » et non pas 1 997 m².

En effet, le surplus (correspondant à l'assiette foncière du bâtiment « Bourgogne ») est prévu pour un opérateur urbain en vue d'y construire des logements en accession sociale à la propriété dans le cadre de la diversification de l'habitat sur le quartier. (annexe 2)

Les conditions de cession au profit de la commune de la parcelle cadastrée AK n°622p, prévues initialement restent inchangées.

Le prix de cession du terrain nu fixé à 90 euros/m² (conformément à la convention NPNRU) reste inchangé.

II - TERRAIN

La parcelle de terrain concernée cadastrée section AK n°622p est donc d'une superficie de 1 350m² (sous réserve d'arpentage) au lieu de 1 997 m² et est classée en zone UAb du Plan Local d'Urbanisme.

III - PRIX DE VENTE

Par avis du 29 décembre 2022, les services du Pôle d'Evaluation Domaniale ont évalué la valeur vénale de la totalité de ladite parcelle (1 997 m²) à 179 730 euros (soit 90 euros/m²) assortie d'une marge d'appréciation de 10%, (annexe 3).
La valeur nette comptable est de 14 207,12 euros.

Le prix de cession, objet de la présente, est fixé à 121 500 euros HT (soit 90 euros HT/m²) pour une surface de 1 350 m² (sous réserve d'arpentage).

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 modification de la superficie de la parcelle à céder à la commune, cadastrée AK n°622p d'une superficie de 1 350 m² (sous réserve d'arpentage) soit un prix total de 121 500 euros HT augmenté de la TVA en vigueur le jour de la réitération de l'acte de vente

- ✓ autorisent le Directeur général, ou toute personne habilitée, à signer l'acte de vente qui sera passé en l'Etude de Maître BAILLEUX, notaire à Hénin Beaumont et toutes pièces nécessaires à la régularisation du dossier, étant ici précisé que les frais, droits et émoluments de l'acte seront à la charge de l'acquéreur aux présentes

Décision adoptée à l'unanimité

Accusé de réception en préfecture
062-344077672-20230310-2446-DE-1-1
Date de télétransmission : 13/03/2023
Date de réception préfecture : 13/03/2023

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 10 MARS 2023

Président : Monsieur COTTIGNY

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

Excusés : Madame ROSSIGNOL qui a donné pouvoir à Monsieur COTTIGNY.
Monsieur MALFAIT.

MONTIGNY EN GOHELLE - Boulevard Jean Moulin Vente de parcelles de terrain à la Commune

Direction politique clients et solidarités
Rapporteur : Mme [redacted]

Pas-de-Calais habitat est propriétaire d'un ensemble immobilier sis à MONTIGNY-EN-GOHELLE, Boulevard Jean Moulin repris au cadastre section AK n°622 d'une superficie de 1 997 m^2 (ANNEXE 1).

Sur cette assiette foncière ont été construits (en 1976) 94 logements collectifs sociaux répartis en 3 bâtiments dénommés Flandres, Dauphiné et Bourgogne.

Cet ensemble immobilier situé dans le périmètre classé Quartier Politique de la Ville (QPV) a été retenu au titre du programme NPNRU.

Un programme défini et détaillé dans une convention signée le 07 décembre 2020 et plus particulièrement en ses pages 21 à 26 et dans son annexe fiche d'opération.

Le projet consiste en partie à la démolition de l'ensemble des bâtiments (Flandres,

Dauphiné et Bourgogne) permettant ainsi de remodéliser le quartier en matière de logements sociaux (accession sociale à la propriété) et de développer un dispositif d'animation sociale (création d'un centre social) et de permanence de services publics.

La cession du terrain nu est envisagée à 90 euros/m^2 conformément à la convention NPNRU (ANNEXE 2).

I - TERRAIN

La parcelle de terrain concernée d'une contenance totale d'environ 1 997 m^2 (sous réserve d'arpentage) est reprise au cadastre sous la section AK n°622.

Ce terrain est classé en zone UAb du Plan Local d'Urbanisme.

II - PRIX DE VENTE

Par avis du 29 décembre 2022, les services du Pôle d'Evaluation Domaniale ont évalué la valeur vénale à 179 730 euros (soit 90 euros/m^2) assortie d'une marge d'appréciation de 10% (ANNEXE 3).

La valeur nette comptable est de 14 207,12 euros.

Le prix de cession minimum est fixé à 179 730 euros HT (soit 90 euros HT/m^2) pour une surface de 1 997 m^2.

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 :

- ✓ autorisent la vente de la parcelle cadastrée AK n°622 d'une superficie de 1 997 m^2 (sous réserve d'arpentage) au profit de la commune de MONTIGNY-EN-GOHELLE, au prix de 90 euros HT/m^2 soit un prix total de 179 730 euros HT augmenté de la TVA en vigueur le jour de la réitération de l'acte de vente

- ✓ autorisent le Directeur Général, ou toute personne habilitée, à signer l'acte de vente qui sera passé en l'Etude de Maître BAILLEUX, notaire à HENIN BEAUMONT et toutes pièces nécessaires à la régularisation du dossier, étant ici précisé que les frais, droits et émoluments de l'acte seront à la charge de l'acquéreur aux présentes ou de toute autre personne physique ou morale que ce dernier se réserve le droit de désigner

Décision adoptée à l'unanimité

Département :
PAS DE CALAIS

Commune :
MONTIGNY EN GOHELLE

Section : AK
Feuille : 000 AK 01

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

Date d'édition : 17/01/2023
(fuseau horaire de Paris)

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

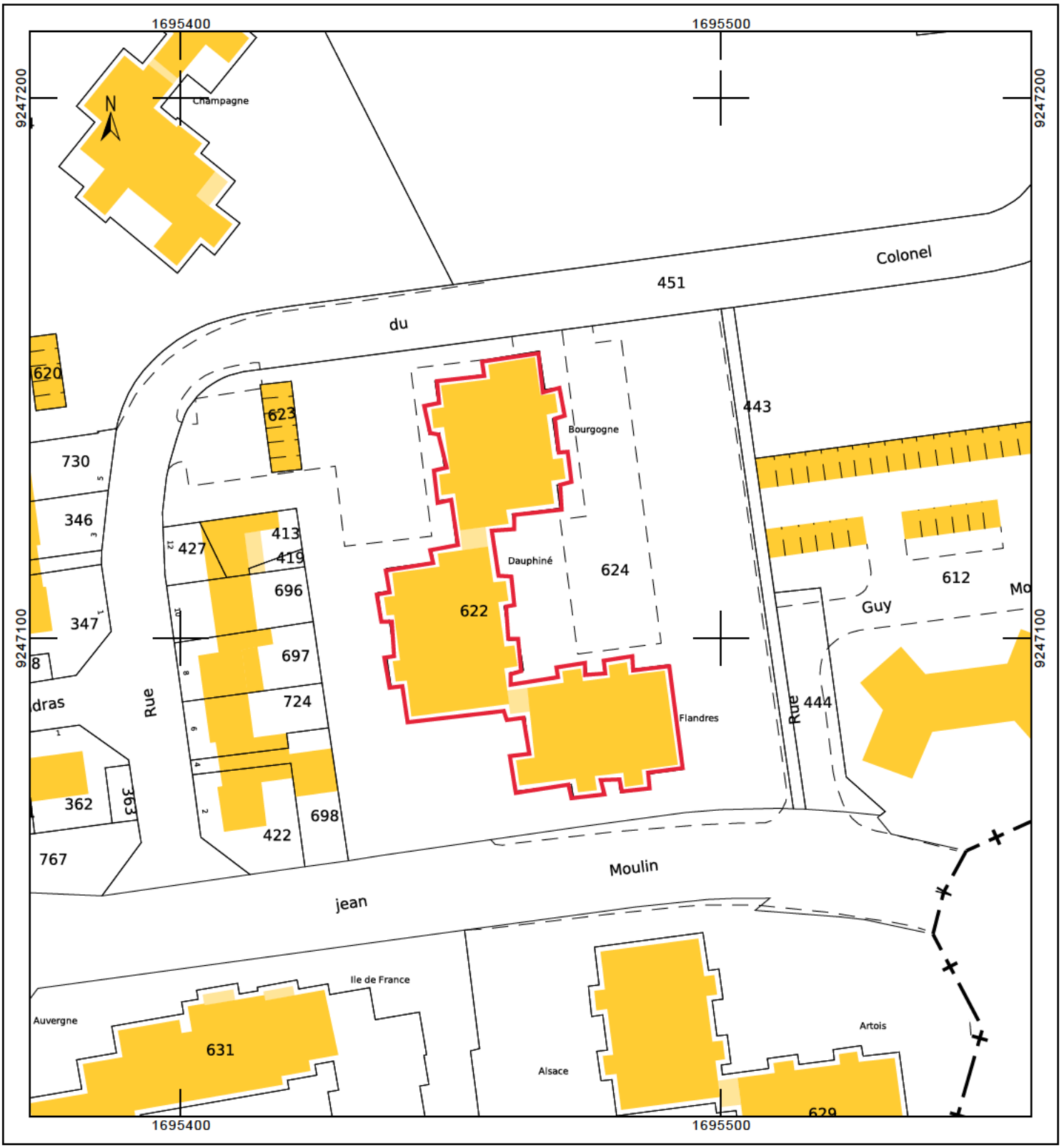
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

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@dgfip.finances.gouv.fr

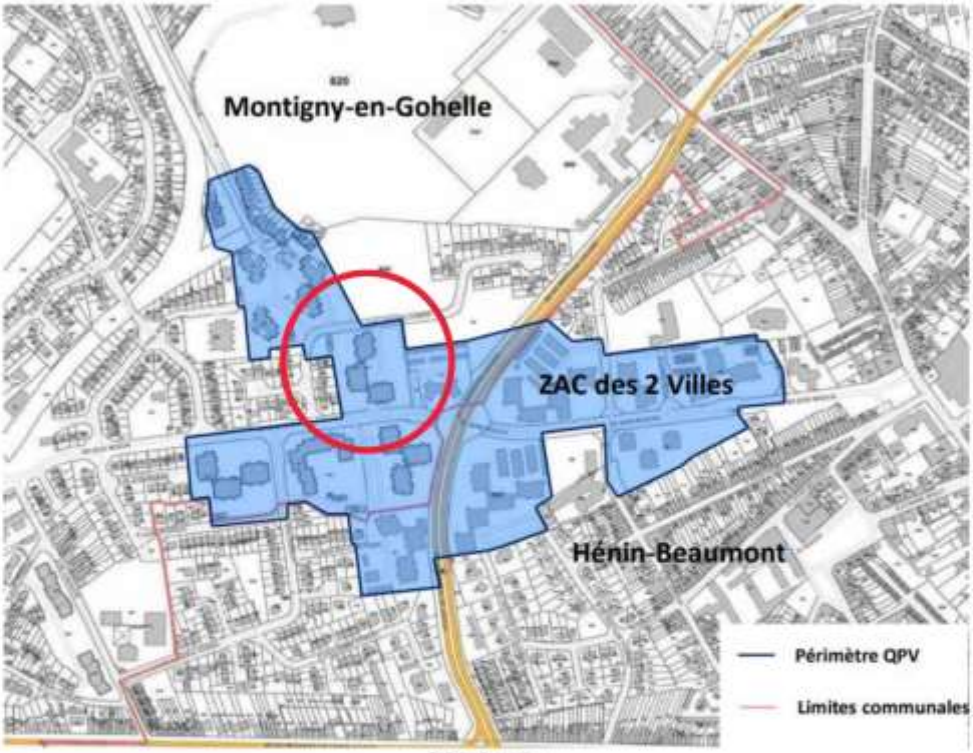
Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



DocuSign Envelope ID: 2C252268-9E10-4AA6-9771-4A74A17770F8

A1- Plan de situation des quartiers identifiés à l'article 1 au sein du territoire du contrat de ville



ZAC des Deux Villes

DocuSign Envelope ID: 2C25226B-9E10-4AA6-9771-4A74A17770F8

Au niveau de l'Education nationale, l'ensemble des écoles de la commune est inscrit en REP (Réseau d'éducation prioritaire). Des actions existent déjà comme « Les arts à l'école » et « Orchestre à l'école et au collège », réseau de lecteurs bénévoles. Plusieurs initiatives sportives sont au programme. Par ailleurs, un Programme de Réussite Educative est en cours de construction sur la commune.

Avec une offre sportive conséquente, la ville permet à 17 associations sportives d'exister. Elle organise également plusieurs activités pour tous les âges (atelier gymnastique d'entretien sénior) mais également plusieurs éléments ponctuels (téléthon, course pédestre…).
La ZAC possède depuis plusieurs années une maison de quartier qui permet au service DSU d'effectuer plusieurs animations sur le quartier. Cet équipement permet de réaliser des activités avec la population du quartier, mais aussi de recevoir des permanences de la PMI, des assistantes sociales, du Conseil citoyen, des associations ou encore du médiateur de quartier. Par le biais de ce dernier, la ville souhaiterait développer une mission de Gestion Urbaine de Proximité sur la ZAC afin de pouvoir mieux accompagner les habitants aux changements à venir dans le quartier.

La commune souhaite renforcer son offre socio-éducative en construisant un nouveau centre social en remplacement de la maison de quartier actuelle tenue par le DSU. Située en cœur de quartier, cet équipement aspire à être en lien avec le projet commun de centre de santé / maison de la parentalité qui sera situé au sein de la résidence Artois. La ville de Montigny souhaiterait créer des passerelles avec Filieris et l'EPDEF afin de créer une vraie synergie partenariale en cœur de ZAC.

La ville de Montigny-en-Gohelle a lancé une étude de préfiguration de centre social depuis juin 2018, en collaboration avec la Fédération Départementale des Centres sociaux. Cette démarche de concertation des partenaires, services municipaux, habitants, permettra de construire le projet social et d'animation mis en place sur le quartier. Le recrutement d'un Directeur de centre social est par ailleurs en cours.

Article 3.2 Les objectifs d'excellence du projet de renouvellement urbain

Le porteur de projet considère que l'objectif d'excellence poursuivi par le projet de renouvellement urbain de la CAHC est de mobiliser l'ensemble des leviers décrits dans l'article 3 de la présente convention, afin de favoriser l'attractivité du quartier, de contribuer à l'amélioration du cadre de vie et de tendre vers l'objectif de mixité.

Article 4. La description du projet urbain

Le porteur de projet s'engage en lien avec les maîtres d'ouvrage à décliner le projet urbain à travers un programme urbain et une composition urbaine qui visent à répondre aux objectifs décrits à l'article 2 de la présente convention.

Article 4.1 La synthèse du programme urbain (éléments clés)

Le programme urbain qui découle de l'étude urbaine réalisée dans le cadre du protocole de préfiguration permettra de répondre tout d'abord, aux intentions identifiées dans le Contrat de Ville de l'agglomération, puis aux objectifs stratégiques et urbains fixés en cohérences avec ceux de l'ANRU.

Les maîtres d'ouvrage du NPNRU de la ZAC des deux Villes s'engagent à réaliser dans le cadre du QPV (et de ses abords) et sur la durée de la convention les aménagements et les interventions suivantes :

DocuSign Envelope ID: 2C25226B-9E10-4AA6-9771-4A74A17770F8

Adapter la densité du quartier à son environnement et aux fonctions visées

Au regard du marché immobilier sur le quartier de la ZAC des deux Villes et du potentiel de diversification, le quartier n'a pas vocation à se densifier. L'objectif recherché est de mettre en avant une qualité résidentielle pour offrir aux anciens et nouveaux habitants un cadre de vie rénové, proche de toute aménité.

La démolition des 121 logements locatifs sociaux permet de recomposer une partie du quartier et de faire entrer le mail au cœur du quartier jusqu'aux bâtiments les plus au sud (Sycomores, Aulnes, Marronniers) et de créer une transition entre les collectifs existants qui seront réhabilités et les logements individuels actuels en retrait.

- Programme prévisionnel (financement ANRU):
  - Démolition 121 logements locatifs sociaux correspondant aux immeubles Picardie, Flandres, Dauphiné et Bourgogne (maîtrise d'ouvrage Pas-de-Calais-Habitat)

Favoriser la mixité fonctionnelle et consolider le potentiel de développement économique

La vocation résidentielle du quartier s'appuie sur le renforcement des structures commerciales existantes et le développement d'équipements à travers la création d'un véritable cœur de quartier concentré autour de la nouvelle place centrale, visible de tous, véritable lieu de transit à la croisée des axes du quartier, permettant d'accroître le potentiel de développement et de fréquentation nécessaire au maintien des commerces et services au sein du quartier.

Les rez-de-chaussée des immeubles réhabilités seront valorisés et se verront restructurés en vue d'y accueillir les activités et services nécessaires à l'animation et à la vie du quartier d'une part, mais aussi de répondre aux enjeux d'ordre sociaux identifiés sur le secteur (prévention de la santé, éducation, jeunesse, emploi, formation, etc...) d'autre part.

Un centre social adapté aux activités verra le jour le long du Boulevard Jean Moulin et au sein du futur mail Dahomey restructuré afin d'améliorer sa visibilité et son ouverture sur le quartier (précédemment en retrait).

De même, le projet prévoit de mettre en avant l'ensemble des équipements scolaires (aujourd'hui positionnés en retrait) via une voie de desserte et de désenclavement facilitant leur accessibilité et leur visibilité auprès des habitants et visiteurs.

Par ailleurs, la restructuration de la ZAC prévoit la possibilité de développer un pôle tertiaire en frange nord et dont le potentiel économique a pu être démontré dans le cadre d'une étude menée durant le protocole de préfiguration. Ainsi, la ZAC des deux villes devra tirer parti de sa situation pour développer une offre en immobilier d'entreprise nouvelle et innovante par rapport au marché existant.

- Programme prévisionnel (hors financement ANRU) :

Equipements :

  - Création de la maison de la parentalité EPDEF situé en rez-de-chaussée de l'immeuble Artois (sous maîtrise d'ouvrage Pas-de-Calais Habitat)
  - Création du centre de santé FILIERIS situé en rez-de-chaussée de l'immeuble Artois (sous maîtrise d'ouvrage Pas-de-Calais Habitat)
  - Création de la maison du jeu et foyer des aînés situé en rez-de-chaussée de l'immeuble Frênes (sous maîtrise d'ouvrage Pas-de-Calais Habitat)
  - Création d'un point information Pas-de-Calais habitat situé en rez-de-chaussée de l'immeuble Frênes (sous maîtrise d'ouvrage Pas-de-Calais Habitat)
  - Création de la maison du projet / point information Pas-de-Calais habitat situé en rez-de-chaussée de l'immeuble Ile-de-France.
  - Construction d'un centre social en cœur de quartier (sous maîtrise d'ouvrage Ville de Montigny-en-Gohelle)
  - Projet de construction d'une halle de marché sur l'entrée est du quartier (sous maîtrise d'ouvrage Ville d'Hénin-Beaumont)

DocuSign Envelope ID: 2C25226B-9E10-4AA6-9771-4A74A17770F8

Commerces /services :

- Requalification des rez-de-chaussée commerciaux des bâtiments Aquitaine, Ebènes, Franche-Comté, Platanes (sous maîtrise d'ouvrage Pas-de-Calais Habitat)
- Réhabilitation commerces en rez-de-chaussée Aquitaine médecin

Activité :

- Projet de construction d'un bâtiment d'activité à plus long terme en vue d'y accueillir des entreprises de l'économie sociale et solidaire, ou en lien avec le numérique. La maîtrise d'ouvrage et le cofinancement sont encore à définir

Renforcer l'ouverture du quartier et la mobilité des habitants

Les boulevards du Général de Gaulle, puis du Maréchal Leclerc seront restructurés au sein du quartier pour lui donner un caractère beaucoup plus urbain et moins routier. Les liaisons seront développées et valorisées vers le centre-ville d'Hénin-Beaumont à l'est, vers Montigny-en-Gohelle à l'ouest et vers le BHNS au sud (bulle 1 entre les communes de Liévin et de Noyelles-Godault en passant par les communes de Lens, Sallaumines, Noyelles-sous-Lens, Fouquières-lès-Lens, Billy-Montigny et Hénin-Beaumont). Véritable axe de développement structurant du territoire, ce moyen de transport performant permet de connecter les quartiers de la politique de la ville à l'instar de la ZAC des deux Villes, les zones d'emplois (zones industrielles, centres villes) ou encore les sites culturels ou touristiques.

La ZAC des deux villes est pleinement impactée par la mise en place de ce service puisqu'elle est située à moins de 10 minutes à pied, depuis la place centrale, de deux arrêts transports, à savoir :

- Birembaut : sur l'avenue Gabriel Péri – via l'avenue du Général de Gaulle
- Mairie : rue de l'Humanité – via l'avenue Gabriel Péri

Les pistes cyclables et les trottoirs piétons seront améliorés dans un souci de confort et de sécurité le long des boulevards pour mailler l'ensemble. Le réseau de piste cyclable sera étendu au-delà des axes principaux. Quand les voies sont trop étroites pour la mise en place de bandes/pistes cyclables, des zones 30 pourront faciliter le passage des cyclistes. Pour encourager les habitants à utiliser leurs vélos, des arceaux et locaux vélos pourront être disposés dans le quartier. Ainsi, les modes de déplacement doux pourront davantage être pratiqués au sein de la ZAC.

Par ailleurs, la place de la voiture sera optimisée, les stationnements seront réorganisés afin de clarifier la domanialité des espaces extérieurs (espaces privatifs et espaces publics). Il est prévu la démolition de la quasi-totalité des garages avec création de stationnements privatifs aériens en compensation. Cette compensation, au titre du « 1 pour 1 » sera étudiée dans le cadre de stationnements évolutifs, tout en maintenant et respectant la qualité urbaine et paysagère du projet (transformation en espace paysager si l'usage de la voiture venait à diminuer sur le moyen/long terme).

- Programme prévisionnel (financement ANRU) :
  - Reconfiguration du carrefour en véritable place centrale (sous maîtrise d'ouvrage unique portée par la CAHC pour le compte des communes).
  - Création du mail Dahomey (sous maîtrise d'ouvrage unique portée par CAHC pour le compte des communes)
  - Clarification des domanialités, traitement des limites privatives, réorganisation du stationnement résidentiel avec démolition de 183 garages dans le cadre des résidentialisations des bailleurs Pas-de-Calais Habitat (372 LLS) et SIA (69 LLS)

- Programme prévisionnel (hors financement ANRU) :
  - Requalification de l'entrée est du quartier à moyen / long terme (reconfiguration de la place Jean Moulin sous maîtrise d'ouvrage Ville d'Hénin-Beaumont).

- Reconfiguration à moyen / long terme du Boulevard Jean Moulin avec notamment la création de pistes cyclables (sous maîtrise d'ouvrage unique portée par CAHC pour le compte des communes)
- Création du mail dit des « Ecoles » (sous maîtrise d'ouvrage unique portée par CAHC pour le compte des communes)

Viser l'efficacité énergétique et contribuer à la transition écologique des quartiers

Le projet de renouvellement urbain s'inscrit dans une démarche de transition écologique globale à l'échelle de l'agglomération. La CAHC, en plus des objectifs de mobilité durable, souhaite réduire et maîtriser les consommations énergétiques. Elle encourage les opérations d'urbanisme utilisant les formes urbaines et architecturales ainsi que les techniques à Haute Performance Energétique qui permettent l'autonomie des habitations vis-à-vis des énergies de chauffage émettrices (fuel, gaz, charbon, bois).

En ce qui concerne la ZAC des deux Villes, la rénovation thermique du parc existant constitue un enjeu fort. En effet, la plupart des logements ont été construits courant des années 1970, c'est-à-dire avant la première réglementation thermique au niveau national.

L'état énergétique des logements de Pas-de-Calais habitat est relativement homogène puisque ce parc a été rénové dans la fin des années 1990 mais devant être réhabilité thermiquement afin d'améliorer le confort des occupants. Les logements du bailleur sont actuellement en classe D et E. La restructuration des équipements et des bâtiments vise à intégrer l'amélioration de la qualité de vie et des performances énergétiques par une meilleure maîtrise des flux (énergie, déchet, déplacement).

Sur le NPNRU de la ZAC des deux Villes, le niveau de performance BBC rénovation est visé pour toutes les réhabilitations. Lorsque la situation s'y prête et après un diagnostic poussé, des objectifs énergétiques plus ambitieux pour les bâtiments pourront être mis en œuvre à l'instar de la réhabilitation de l'ensemble Alsace Bretagne Artois situé au cœur de la ZAC (financements FEDER ITI sollicités pour cette opération).

Au-delà des réhabilitations, les constructions neuves intégreront les objectifs de qualité énergétique.

- Programme prévisionnel financement ANRU) :
  - Requalification de 94 LLS situés sur les immeubles Alsace, Artois et Bretagne en cœur de quartier (sous maîtrise d'ouvrage Pas-de-Calais Habitat)
  - Résidentialisation de 372 LLS (sous maîtrise d'ouvrage Pas-de-Calais Habitat)
  - Résidentialisation de 69 LLS (sous maîtrise d'ouvrage SIA Habitat)

- Programme prévisionnel (hors financement ANRU) :
  - Requalification de 667 LLS (sous maîtrise d'ouvrage Pas-de-Calais Habitat)
  - Requalification de 69 LLS (sous maîtrise d'ouvrage SIA Habitat)
  - Résidentialisation de 389 LLS avec démolition de 80 garages (sous maîtrise d'ouvrage Pas-de-Calais Habitat)

Augmenter la diversité de l'Habitat afin d'attirer de nouvelles populations

Le quartier de la ZAC des deux Villes accueille aujourd'hui principalement des ménages de faibles tailles (nombreux ménages sans enfants, personnes vivant seules qu'il s'agisse des jeunes ou des seniors). La stratégie globale envisagée par la CAHC et les communes est d'attirer de nouveaux ménages (familles avec enfants notamment) permettant de diversifier la population et de valoriser les équipements socio-éducatifs présents sur le quartier.

Ainsi, le quartier de la ZAC des deux Villes a vocation à devenir à terme un quartier résidentiel, intégré dans le tissu pavillonnaire environnant. Il est prévu de construire environ 60 logements aux typologies variées allant du logement dense de type intermédiaire / individuel groupé en frange Nord du quartier, à proximité du parc Dahomey (environ 27 + 15 logements projetés), aux logements ciblés personnes âgées (8 logements prévus) sur le boulevard Jean Moulin et la reconstruction de quelques habitations en cœur de quartier. Ces différentes typologies sur site, qui pourront être ajustés au regard des potentiels marchés et études de maîtrise d'œuvre, offrent une diversité de logements à même de répondre aux enjeux de la ZAC,

DocuSign Envelope ID: 2C25226B-9E10-4AA6-9771-4A74A17770F8

à savoir, atténuer l'effet de rupture entre les actuels logements collectifs et les logements individuels existants et de répondre à la demande de petits logements pour personnes âgées et de logements familiaux.

Toutefois, et en dépit de la volonté de parvenir à une meilleure diversification de l'offre de logements, force est de constater que le marché local de l'immobilier risque d'entraver cet objectif.

L'étude de diversification et de potentiel immobilier fait état d'une offre relativement concurrentielle sur les territoires communaux ou en frange du quartier. Au regard de ce faible potentiel de diversification, il est proposé d'intervenir sur une différenciation morphologique et typologique (logements intermédiaires / individuels denses) dans un premier temps, répondant aux besoins de la population locale (vieillissement de la population, croissance des familles monoparentales, etc..).

- Programme prévisionnel (hors financement ANRU) :
  - Court terme / Moyen Terme :
    - Construction de 5 logements individuels en cœur de quartier, au sud de Picardie (maîtrise d'ouvrage promoteur/opérateur en accession sociale)
  - Moyen terme / Long terme :
    - Construction 27 nouveaux logements denses de types intermédiaires/individuels groupés (maîtrise d'ouvrage promoteur/opérateur en accession sociale)
    - Construction 8 nouveaux logements
    - Construction 15 nouveaux logements individuels (maîtrise d'ouvrage promoteur/opérateur en accession sociale)
  - En dehors du temps du projet :
    - Construction de 5 logements intermédiaires en cœur de quartier sur l'emplacement de Picardie (maîtrise d'ouvrage promoteur/opérateur en accession sociale) en dehors du projet. A court terme, ce terrain sera une réserve foncière et une gestion temporaire sera proposée par Pas-de-Calais Habitat en lien avec les partenaires.

Ce programme est prévisionnel et pourra faire l'objet d'ajustements au regard du potentiel marché et des études de maîtrise d'œuvre.

Article 4.2 La description de la composition urbaine

Un plan guide du projet sur chaque quartier concerné par la présente convention est présenté en annexe A8.

Le programme urbain se traduit de manière opérationnelle par différentes interventions, à la fois sur le domaine public (aménagement de voies, reconfiguration de places) sur les équipements publics et les immeubles d'habitation. Ces opérations seront phasées sur l'ensemble de la période de convention, afin de mettre en place une dynamique de changement continue et cohérente compatible avec le fonctionnement quotidien du quartier.

Les axes forts de la composition urbaine (flux, centralité, répartition entre les espaces publics et privés...) et la façon dont celle-ci répond aux enjeux de fonctionnement social, résidentiel, de gestion et de sûreté sont les suivants :

Tisser des liens entre les deux communes et améliorer le cadre de vie :

Le projet urbain envisagé vise à retisser du lien entre les deux entités communales en retravaillant :

- Le mail Dahomey : Connexion de Montigny-en-Gohelle à Hénin-Beaumont par un grand mail urbain paysager
  - Le projet de centre social de Montigny-en-Gohelle et de celui du centre de santé et de la maison de la parentalité s'accrochant sur le mail Dahomey.

- Le mail des écoles : Installation d'une trame urbaine desservant les équipements en arrière-plan
    - Le projet de création d'une halle de marché renforce la polarité de la piscine Léo Lagrange que souhaite développer la ville et forme un point d'entrée important pour le quartier.
- Les stationnements existants sont maintenus en quantité identique et les garages sont supprimés (en totalité ou en partie, à étudier au cas par cas en phase d'études de maîtrise d'œuvre et en cohérence avec le projet urbain), une boucle de desserte des stationnements en arrière des immeubles permet de limiter le trafic sur le boulevard Jean Moulin.
- La visibilité des commerces existant est améliorée par des aménagements entre le boulevard et les pieds d'immeubles. Les autres vacances qui ne s'inscriront pas dans les polarités commerciales seront rendues aux logements

Le parc qui se diffuse :

Le projet propose de faire un quartier-parc par l'installation d'une trame végétale prégnante depuis le parc du Dahomey vers les deux mails et par le développement d'usages sportifs et de loisirs sur l'espace public. Ainsi, ce parc, s'inscrivant dans l'histoire et la géographie des lieux (ancien terril) devient l'ossature du quartier. Un travail sur le nivellement de l'ancien terril permet d'ouvrir et d'insérer le parc au sein de la ZAC.

La construction de nouveaux logements sur les franges de l'ancien terril Dahomey participe à sa diffusion et à son animation.

La place :

Aujourd'hui cet espace ne joue pas son rôle de rassemblement et d'emblème du quartier. En réaménageant les circulations automobiles afin de dégager un terre-plein et en dégageant des espaces de qualité aux pieds des immeubles permettant à des nouveaux commerces/services de s'installer, le projet propose aux habitants de réinvestir cet espace par l'implantation d'équipements publics de proximité répondant aux besoins du quartier mais aussi au niveau communautaire avec l'installation du centre de santé et de la maison de la parentalité.

Article 4.3 La description de la reconstitution de l'offre en logements locatifs sociaux

Le projet de renouvellement urbain, ne prévoit pas de reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux en raison de l'importante production mise en œuvre dans le cadre du droit commun.

En effet, la programmation de logements locatifs sociaux de droit commun a dépassé les objectifs retenus dans le Programme Local de l'Habitat qui étaient pourtant déjà importants (41% de la programmation globale soit quelque 250 LLS sur 610 logements à produire).

Or on constate que ce nombre a été dépassé (268 en moyenne annuelle) et est d'autant plus important que les objectifs de production globale n'ont pas été atteints, ce qui nous amène à une «surreprésentation» du logement social au regard des objectifs de diversification repris dans le PLH : taux atteignant les 56%, soit sur les 4 ans une « surproduction » de 292 logements locatifs sociaux (résultat obtenu en appliquant 41% aux 1905 logements autorisés, on aurait dû avoir une programmation LLS de 781 logements, soit 292 de différence).

La programmation de « droit commun » répond donc amplement aux besoins de développement et de renouvellement (121 démolis).

Par ailleurs, il est rappelé qu'il n'y a pas de déséquilibre important en matière d'offre de logements locatifs sociaux sur le territoire communautaire (moyenne de quelque 40% sur la CAHC). Aucune commune n'est déficitaire SRU et on recense un taux variant e de 27% pour Drocourt (hors mis le village de Bois Bernard à 16%) à près de 60% pour Rouvroy. Les communes de Hénin-Beaumont et Montigny-en- Gohelle ont respectivement un taux de LLS de 32% et 44%.

Version V3.6.3

Fiche descriptive de l'opération de démolition de logements locatifs sociaux du NPNRU
Au stade de la FAT prévisionnelle

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maître d'ouvrage (MO)	**Intitulé de l'opération**
PAS DE CALAIS HABITAT	MONTIGNY - Démolition Bourgogne/Dauphiné (64 LLS)
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)	**N° identifiant ANRU (IDTOP** - *donné par AGORA PNRU*)
	693-6062044-21-0001-001

Objectifs et éléments clés de la contractualisation

Description de l'opération et pertinence au regard du projet d'ensemble :

La démolition des 4 tours (Picardie/Flandres/Bourgogne/Dauphiné) permettra une remodélisation du quartier ouvrant physiquement les ilots, son ouverture sur le parc paysager et le reste du quartier, l'amélioration de la répartition du logement social en desserrant sa concentration sur le quartier et donc sa mixité sociale. Le prix du foncier au m² (45€) a été fixé suite aux études sur le développement immobilier développé par Sémaphores dans le cadre des études liées au protocole de préfiguration (en annexe de la convention).

Une partie de l'emprise du bâtiment Bourgogne (le plus au nord) sera réservée à la diversification (lofement en accession sociale à la propriété). L'emprise actuelle du bâtiment Dauphiné servira pour la construction d'un centre social pour la commune de Montigny-en-Gohelle. Le programme (surface de plancher/espaces intérieurs) sera affiné. Equipement de proximité par définition, il accueillera le dispositif d'animation de quartier, qui s'inscrit sur l'ensemble des volets du Contrat de Ville. Ce lieu d'animation de vie sociale sera également ouvert aux partenaires institutionnels de la Politique de la Ville (CAF, Département...) qui pourront y tenir des permanences.Dans l'esprit d'une similarité de fonctionnement de cet équipement avec la Maison de quartier de la Plaine du 7, le centre social aura une surface estimée à 370 mètres carrés et comportera plusieurs salles d'animation, une cuisine, un espace d'accueil, des locaux de stockage et techniques, des sanitaires et un garage. La nécessité de développer un espace vert suffisant autour de l'équipement se justifie par le développement d'activités diverses de plein-air et de fêtes de quartier.
La position géographique retenue pour l'implantation de cet équipement permettra d'articuler les activités développées avec les équipements de Maison de Santé et Maison de la Parentalité.

Localisation de l'opération

Adresse ou périmètre de l'opération	**Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers** (si
9 et 10 bd Jean Moulin	L'emprise des Bâtiments Flandres/Bourgogne/Dauphinée est cadastrée AK 622 pour une superficie de 1997 m²
Commune de réalisation	
62-Montigny-en-Gohelle	
Quartier de rattachement de l'opération	
62587 Montigny-en-Gohelle, Henin-Beaumont 6062044 Zac Des Deux Villes	
Situation	
Dans QPV	

Version V3.6.3

Fiche descriptive de l'opération de démolition de logements locatifs sociaux du NPNRU
Au stade de la FAT prévisionnelle

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maître d'ouvrage (MO)	**Intitulé de l'opération**
PAS DE CALAIS HABITAT	MONTIGNY - Démolition Flandres (30 LLS)
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)	**N° identifiant ANRU (IDTOP** - *donné par AGORA PNRU*)
	693-6062044-21-0001-002

Objectifs et éléments clés de la contractualisation

Description de l'opération et pertinence au regard du projet d'ensemble :

La démolition des 4 tours (Picardie/Flandres/Bourgogne/Dauphiné) permettr une remodélisation du quartier ouvrant physiquement les ilots, son ouverture sur le parc paysager et le reste du quartier, l'amélioration de la répartition du logement social en desserrant sa concentration sur le quartier et donc sa mixité sociale. Le prix du foncier au m² (90€) a été fixé suite aux études sur le développement immobilier développé par Sémaphores dans le cadre des études liées au protocole de préfiguration (en annexe de la convention).

Une partie de l'emprise du bâtiment Flandres (335 m²) sera réservée à la construction d'un centre social pour la commune de Montigny-en-Gohelle. La programmation est encore à affiner. Equipement de proximité par définition, il accueillera le dispositif d'animation de quartier, qui s'inscrit sur l'ensemble des volets du Contrat de Ville. Ce lieu d'animation de vie sociale sera également ouvert aux partenaires institutionnels de la Politique de la Ville (CAF, Département...) qui pourront y tenir des permanences.Dans l'esprit d'une similarité de fonctionnement de cet équipement avec la Maison de quartier de la Plaine du 7, le centre social aura une surface estimée à 370 mètres carrés et comportera plusieurs salles d'animation, une cuisine, un espace d'accueil, des locaux de stockage et techniques, des sanitaires et un garage. La nécessité de développer un espace vert suffisant autour de l'équipement se justifie par le développement d'activités diverses de plein-air et de fêtes de quartier.
La position géographique retenue pour l'implantation de cet équipement permettra d 'articuler les activités développées avec les équipements de Maison de Santé et Maison de la Parentalité.
Enfin, l'autre partie de l'emprise de Flandres permettra d'aménager le futur Mail Dahomey projet d'aménagement d'espace public majeur pour le quartier, qui permettra de créer un lien paysager entre le terril et le cœur du quartier.

Localisation de l'opération

Adresse ou périmètre de l'opération	**Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers** (si
11 boulevard Jean Moulin	L' emprise du bâtiment Flandres est cadastrée AK 622 pour une superficie de 659 m²
Commune de réalisation	
62-Montigny-en-Gohelle	
Quartier de rattachement de l'opération	
62587 Montigny-en-Gohelle, Henin-Beaumont 6062044 Zac Des Deux Villes	
Situation	
Dans QPV	

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 de Arras

5 rue du Docteur Brassart

62 034 Arras Cedex

Courriel : ddfip62.pole-valuation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : [redacted]

Courriel : [redacted]@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : [redacted]

Réf DS:10479028
Réf OSE : 2022-62587-81952

Le 29/12/2022

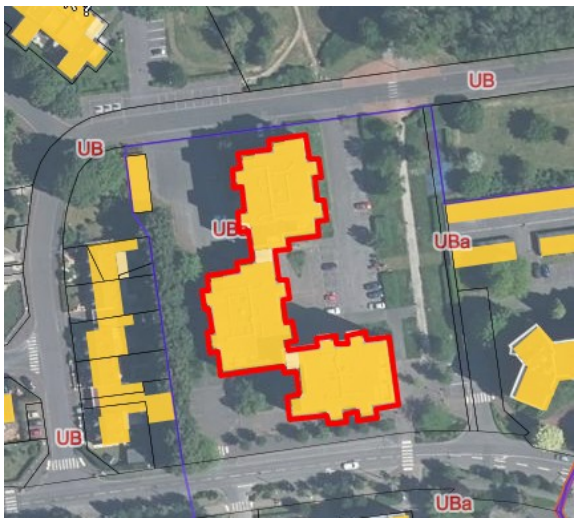
Le Directeur départemental des Finances publiques du Pas de Calais

à

Monsieur le Directeur Général
SA HLM 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 :	Terrain comprenant des immeubles d'habitation voués à la démolition
Adresse du bien :	Boulevard Jean Moulin, 62 221 Montigny en Gohelle
Valeur :	**179 730€, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %** (des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Mm[redacted]

vos réf : Ø

2 - DATES

de consultation :	03/11/2022
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	03/11/2022

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

Cession envisagée à la commune de Montigny en Gohelle d'un terrain nu après démolition des trois bâtiments de logements collectifs(Dauphiné, Flandres et Bourgogne) dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain(NPNRU). La démolition des logements permettra de remodéliser le quartier en matière de logements sociaux (accession sociale à la pro-

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

priété) et de développer un dispositif d'animation sociale(création d'un centre social) et de permanences de services publics.

La cession du terrain nu est envisagée à 90€/m² conformément à la convention NPNRU.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

La commune de Montigny en Gohelle se situe à l'est de Lens, au sud de l'A21 et à l'ouest de l'A1.

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

La parcelle de terrain se situe à proximité du centre urbain de Montigny en Gohelle, elle est bordée en parallèle par les rues du colonel Fabien et le Boulevard Jean Moulin.

La saisine du consultant ne précise pas la nature et l'emplacement des réseaux existants.

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Montigny en Gohelle	AK622	Boulevard Jean Moulin	1 997m²	Terrain nu après démolition des trois bâtiments de logements collectifs
		TOTAL	1 997m²	

4.4. Descriptif

Parcelle de terrain de forme irrégulière, formant trois blocs d'une largeur maximale de 30m environ, avec des contours en dent de scie, et reliés entre eux par une emprise de terrain de 7m de largeur, actuellement bâtie de 94 logements collectifs sociaux.

4.5. Surfaces du bâti

Sans objet pour l'estimation présente.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Propriétaire : SA HLM Maisons et Cités.

Origine de propriété : ancienne, non répertoriée.

5.2. Conditions d'occupation

Considérée libre d'occupation.

6 - URBANISME

6.1.règles actuelles

Plan Local d'Urbanisme.

Zone UB : il s'agit de la zone urbaine affectée essentiellement à l'habitat, aux commerces, aux services et aux activités non polluantes. Elle correspond aux extensions périphériques. Le secteur Uba correspond à des immeubles collectifs de grande hauteur.
Servitudes administratives, d'utilité publique ou de droit privé : non renseignées dans la saisine.

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

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale à partir de l'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.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

8.1.1.Sources et critères de recherche – Termes de référence

Des mutations à titre onéreux de terrains à bâtir, d'une superficie comprise entre 1 000m² et 3 000m², entre janvier 2020 et novembre 2022, situés dans un rayon de 5km autour du bien évalué, ont été recherchées.

Biens non bâtis : terrains avec façade à rue - valeur vénale								
N°	date mutation	commune adresse	Réf cadastre	superficie du terrain	urbanisme	Prix €	Prix € / m²	Observations
1	05/05/2022	Drocourt, rue Joseph Noël	ZB602	1 921m²	UC	111 630€	**58,11€**	Terrain avec façade à rue de 31m sur 60m environ
2	20/04/2022	Courrières, rue Maurice Tilloy	AD118-119-120-121	1 106m²	DPU	100 000	**90,42€**	Terrain avec façade à rue de 31m sur 35m environ

3	13/04/2022	Drocourt, rue Joseph Noël	ZB579-593-595	1 178m²	UC	89 340€	**75,84€**	Terrain avec façade à rue de 20m sur 60m environ
4	11/03/2022	Hénin Beaumont, rue Robert Aylé	AH2079	1 305m²	UA	80 000€	**61,30€**	Terrain avec façade à rue de 24m sur 43m environ
5	11/02/2022	Harnes, rue de Gallipoli	AM690	1 206m²	UD	125 000€	**103,65€**	Terrain avec façade à rue de 5m sur 26m environ
6	23/09/2021	Hénin Beaumont, rue Maryse Bastié	AK72 à 79-AK1095	2 974m²	UD	130 000€	**43,71€**	Terrain avec façade à rue de 100m sur 48m maximal environ
7	31/12/2020	Billy Montigny , rue Léon Blum	AE786-806	1 693m²	UB	87 200€	**51,51€**	Terrain avec façade à rue de 44m sur 44m maximal environ
					MOYENNE		**69,22€**	
					MEDIANE		**61,30€**	

8.1.2.Autres sources

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

8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues

Il ressort des critères retenus une sélection de sept mutations à titre onéreux dans une fourchette de prix allant de 43,71€/m² à 103,65€/m². En dehors du terme 5, tous les terrains présentent de belles façades à rue, supérieures à 20m. Les terrains avec une largeur supérieure à 40m sont cédés en dessous de 76€/m² et les terrains avec une largeur inférieure à 40m au dessous de 90€/m².

Compte tenu des caractéristiques du terrain, la valorisation est fixée à 90€/m².

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 **179 730€**(90x1 997).

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 161 757€.

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 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 et par délégation,

[redacted]

Inspectrice des Finances Publiques

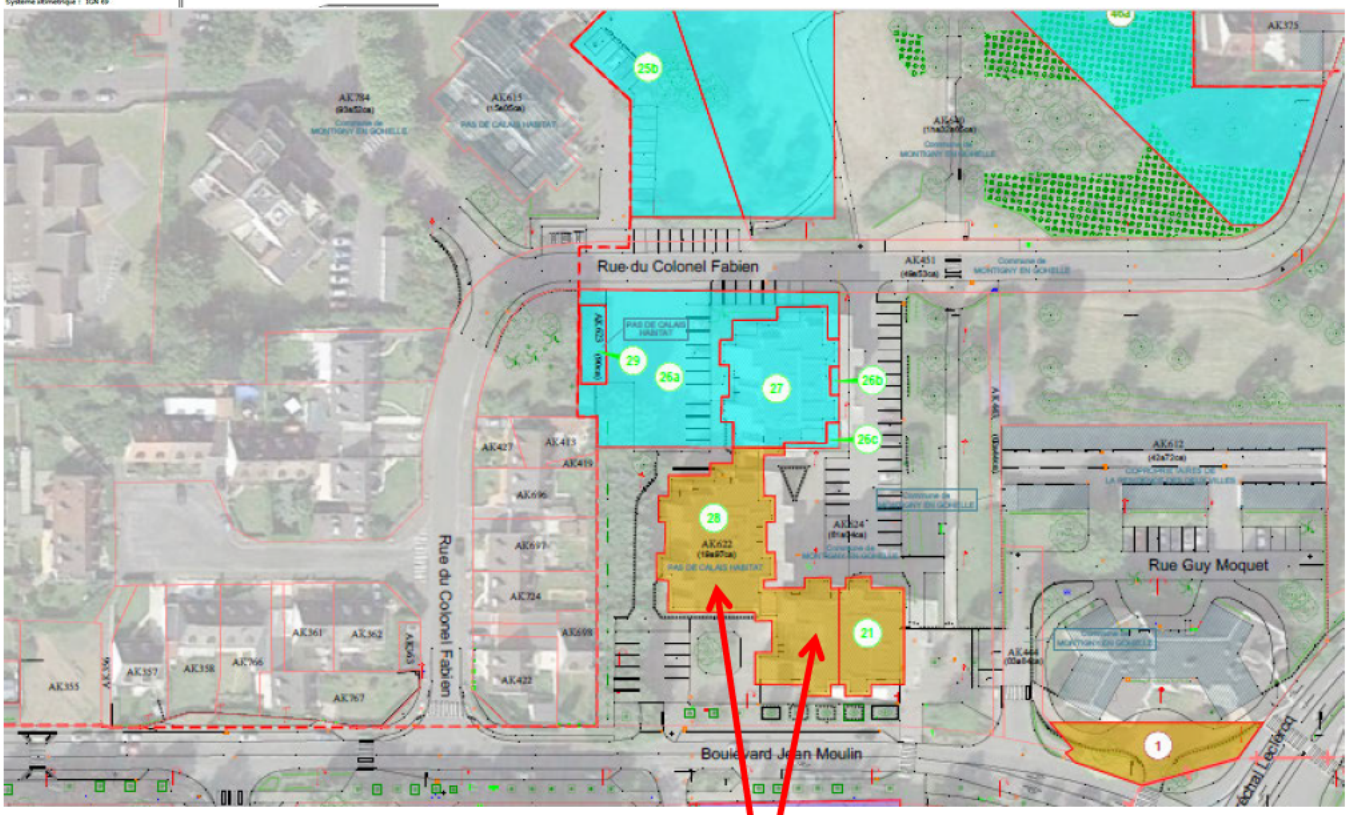
L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.

Annexe 2

Montigny En Gohelle et Hénin-Beaumont
ZAC des 2 Villes
ÉTUDE FONCIÈRE

Département Pas De Calais
Hénin-Beaumont / Montigny-en-Gohelle

PLAN PARCELLAIRE
Transferts fonciers



Application cadastrale non contradictoire
Transfert à la Commune de MONTIGNY-EN-GOHELLE
Transfert à la Commune d'HÉNIN-BEAUMONT
Transfert à PAS-DE CALAIS HABITAT
Transfert à Futur Opérateur

Parcelles concernées
Bât. Dauphiné et Flandres

SECTEUR PARC LINEAIRE

N° Lot	Commune	Cadastre Ancien	Cadastre Nouveau	Surface à acquérir	Propriétaire initial	Attributaire
21	MG	AK622 p		env. 295m²	PDC Habitat	Cne de Montigny-en-Gohelle
22	MG	AK630 partie		env. 3150m²	Cne de Montigny-en-Gohelle	Pas de Calais Habitat
23	MG	AK630 partie		env. 1355m²	Cne de Montigny-en-Gohelle	Pas de Calais Habitat
24	HB	BK764 partie		env. 350m²	PDC Habitat	Cne d'Hénin-Beaumont
25a	MG	AK640 partie		env. 2630m²	Cne de Montigny-en-Gohelle	Futur opérateur
25b	MG	AK784 partie		env. 1250m²	Cne de Montigny-en-Gohelle	Futur opérateur
26a	MG	AK624 partie		env. 1045m²	Cne de Montigny-en-Gohelle	Futur opérateur
26b	MG	AK624 partie		env. 10m²	Cne de Montigny-en-Gohelle	Futur opérateur
26c	MG	AK624 partie		env. 25m²	Cne de Montigny-en-Gohelle	Futur opérateur
27	MG	AK622 partie		env. 620m²	PDC Habitat	Futur opérateur
28	MG	AK622		env. 1055m²	PDC Habitat	Cne de Montigny-en-Gohelle
29	MG	AK623		env. 90m²	PDC Habitat	Futur opérateur
31	MG	AK631 partie		env. 370m²	PDC Habitat	Cne de Montigny-en-Gohelle ou Pas de Calais Habitat
34	MG	AK635		env. 160m²	PDC Habitat	Futur opérateur
35	MG	AK632 partie		env. 1000m²	Cne de Montigny-en-Gohelle	Futur opérateur
36	MG	AK633 partie		env. 30m²	PDC Habitat	Cne de Montigny-en-Gohelle
37	MG	AK634 partie		env. 90m²	PDC Habitat	Cne de Montigny-en-Gohelle
38	MG	AK631 partie		env. 30m²	Cne de Montigny-en-Gohelle	Pas de Calais Habitat

Bât. Flandres

Bât. Dauphiné

295 m² + 1055 m²
= 1350 m²

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 de Arras
5 rue du Docteur Brassart
62 034 Arras Cedex
Courriel : ddfip62.pole-valuation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : [redacted]
Courriel : [redacted]@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : [redacted]

Réf DS:10479028
Réf OSE : 2022-62587-81952

Le 29/12/2022

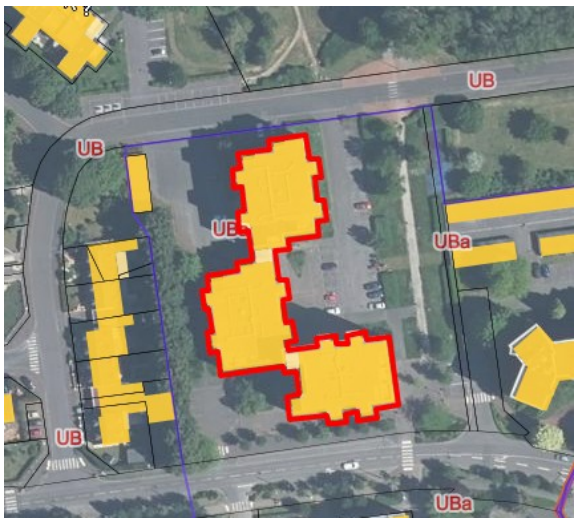
Le Directeur départemental des Finances publiques du Pas de Calais

à

Monsieur le Directeur Général
SA HLM 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 :	Terrain comprenant des immeubles d'habitation voués à la démolition
Adresse du bien :	Boulevard Jean Moulin, 62 221 Montigny en Gohelle
Valeur :	**179 730€, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %** (des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Mme [redacted]

vos réf : Ø

2 - DATES

de consultation :	03/11/2022
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	03/11/2022

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

Cession envisagée à la commune de Montigny en Gohelle d'un terrain nu après démolition des trois bâtiments de logements collectifs(Dauphiné, Flandres et Bourgogne) dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain(NPNRU). La démolition des logements permettra de remodéliser le quartier en matière de logements sociaux (accession sociale à la pro-

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

priété) et de développer un dispositif d'animation sociale(création d'un centre social) et de permanences de services publics.

La cession du terrain nu est envisagée à 90€/m² conformément à la convention NPNRU.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

La commune de Montigny en Gohelle se situe à l'est de Lens, au sud de l'A21 et à l'ouest de l'A1.

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

La parcelle de terrain se situe à proximité du centre urbain de Montigny en Gohelle, elle est bordée en parallèle par les rues du colonel Fabien et le Boulevard Jean Moulin.

La saisine du consultant ne précise pas la nature et l'emplacement des réseaux existants.

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Montigny en Gohelle	AK622	Boulevard Jean Moulin	1 997m²	Terrain nu après démolition des trois bâtiments de logements collectifs
		TOTAL	1 997m²	

4.4. Descriptif

Parcelle de terrain de forme irrégulière, formant trois blocs d'une largeur maximale de 30m environ, avec des contours en dent de scie, et reliés entre eux par une emprise de terrain de 7m de largeur, actuellement bâtie de 94 logements collectifs sociaux.

4.5. Surfaces du bâti

Sans objet pour l'estimation présente.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Propriétaire : SA HLM Maisons et Cités.

Origine de propriété : ancienne, non répertoriée.

5.2. Conditions d'occupation

Considérée libre d'occupation.

6 - URBANISME

6.1.règles actuelles

Plan Local d'Urbanisme.

Zone UB : il s'agit de la zone urbaine affectée essentiellement à l'habitat, aux commerces, aux services et aux activités non polluantes. Elle correspond aux extensions périphériques. Le secteur Uba correspond à des immeubles collectifs de grande hauteur.
Servitudes administratives, d'utilité publique ou de droit privé : non renseignées dans la saisine.

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

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale à partir de l'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.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

8.1.1.Sources et critères de recherche – Termes de référence

Des mutations à titre onéreux de terrains à bâtir, d'une superficie comprise entre 1 000m² et 3 000m², entre janvier 2020 et novembre 2022, situés dans un rayon de 5km autour du bien évalué, ont été recherchées.

Biens non bâtis : terrains avec façade à rue - valeur vénale								
N°	date mutation	commune adresse	Réf cadastre	superficie du terrain	urbanisme	Prix €	Prix € / m²	Observations
1	05/05/2022	Drocourt, rue Joseph Noël	ZB602	1 921m²	UC	111 630€	**58,11€**	Terrain avec façade à rue de 31m sur 60m environ
2	20/04/2022	Courrières, rue Maurice Tilloy	AD118-119-120-121	1 106m²	DPU	100 000	**90,42€**	Terrain avec façade à rue de 31m sur 35m environ

3	13/04/2022	Drocourt, rue Joseph Noël	ZB579-593-595	1 178m²	UC	89 340€	**75,84€**	Terrain avec façade à rue de 20m sur 60m environ
4	11/03/2022	Hénin Beaumont, rue Robert Aylé	AH2079	1 305m²	UA	80 000€	**61,30€**	Terrain avec façade à rue de 24m sur 43m environ
5	11/02/2022	Harnes, rue de Gallipoli	AM690	1 206m²	UD	125 000€	**103,65€**	Terrain avec façade à rue de 5m sur 26m environ
6	23/09/2021	Hénin Beaumont, rue Maryse Bastié	AK72 à 79-AK1095	2 974m²	UD	130 000€	**43,71€**	Terrain avec façade à rue de 100m sur 48m maximal environ
7	31/12/2020	Billy Montigny , rue Léon Blum	AE786-806	1 693m²	UB	87 200€	**51,51€**	Terrain avec façade à rue de 44m sur 44m maximal environ
					MOYENNE		**69,22€**	
					MEDIANE		**61,30€**	

8.1.2.Autres sources

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

8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues

Il ressort des critères retenus une sélection de sept mutations à titre onéreux dans une fourchette de prix allant de 43,71€/m² à 103,65€/m². En dehors du terme 5, tous les terrains présentent de belles façades à rue, supérieures à 20m. Les terrains avec une largeur supérieure à 40m sont cédés en dessous de 76€/m² et les terrains avec une largeur inférieure à 40m au dessous de 90€/m².

Compte tenu des caractéristiques du terrain, la valorisation est fixée à 90€/m².

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 **179 730€**(90x1 997).

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 161 757€.

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 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 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.