

Accusé de réception en préfecture  
062-344077672-20231215-5682-DE-1-1  
Date de télétransmission : 22/12/2023  
Date de réception préfecture : 22/12/2023

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 CONSEIL D'ADMINISTRATION SEANCE DU 15 DÉCEMBRE 2023**

**Président** : Monsieur COTTIGNY

**Présents** : Monsieur COTTIGNY, Monsieur LEROY, Madame AIT-CHIKHEBBIH, Monsieur BARBARIN, Monsieur BAUDE, Madame BOUNY, Madame BRAS, Monsieur CAGIN, Madame DEFLANDRE, Monsieur DUBREUCQ, Monsieur DUCRON, Madame DUHEN, Madame GAILLARD, Monsieur GLORIAN, Madame LEFEBVRE, Madame LEROUGE, Monsieur MALFAIT, Madame MAQUET, Monsieur MELLICK, Madame MENU, Madame MEYFROIDT-LEFAIT, Monsieur PANNIER, Monsieur PEZE.

**Excusés** : Monsieur PILCH qui a donné pouvoir à Monsieur COTTIGNY, Madame ROSSIGNOL qui a donné pouvoir à Monsieur COTTIGNY, Madame VAN HEGHE qui a donné pouvoir à Monsieur MELLICK.  
Monsieur DECLEMY.

#### **MERICOURT - rue de la Gare Vente de parcelles de terrain à Coopartois**

---

Direction politique clients et solidarités  
Rapporteur : Mme [REDACTED]

---

Pas-de-Calais habitat est propriétaire de 2 parcelles de terrain sises à MERICOURT, rue de la Gare reprises au cadastre sections AM n°1268 et AP n°787, d'une superficie totale de 1 555 m<sup>2</sup>, par l'acquisition qu'il en a faite en date du 13 Août 2019 (annexe 1).

Ce terrain nu en nature de friche herbeuse et arbustive a été acquis au prix de 72 000 euros HT, soit 79 200 euros TTC.

Pas-de-Calais habitat avait pour projet de construire 8 logements mixtes, 4 collectifs et

4 individuels sur le terrain (annexe 2).

Ces logements devaient permettre d'accueillir des familles dont un membre est à mobilité réduite.

Le projet ne peut aboutir pour des raisons financières et, à ce jour, Pas-de-Calais habitat n'a pas d'autre projet de construction sur le site.

Il est donc envisagé de céder ce terrain à la société Coopartois en vue de lui permettre de produire des logements en accession sociale à la propriété.

## **I - TERRAIN**

Les parcelles de terrain concernées d'une contenance totale de 1 555 m<sup>2</sup> sont reprises au cadastre sous les sections AM n°1268 et AP n°787.

Ces terrains sont classés en zone 1AUZ du Plan Local d'Urbanisme.

## **II - PRIX DE VENTE**

France Domaine a évalué la valeur vénale de la parcelle AM 1268 au prix de 60 674 euros HT par avis en date du 23 septembre 2022 (annexe 3).

France Domaine a évalué la valeur vénale de la parcelle AP n° 787 au prix de 13 216 euros HT par avis en date du 23 septembre 2022 (annexe 4).

Au 31 décembre 2024, la valeur nette comptable de ces 2 parcelles est de 81 250.21 euros.

## **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 Conseil d'administration :

- ✓ autorisent la vente des parcelles cadastrées AM n°1268 et AP n°787 d'une superficie totale de 1 555 m<sup>2</sup> au profit de la société COOPARTOIS, au prix de 82 000 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 fixer définitivement les clauses, charges et conditions de l'acte à régulariser et à le signer

Monsieur DUCRON et Monsieur COTTIGNY n'ayant pas participé aux débats et aux votes.

Décision adoptée à l'unanimité

Département :  
PAS DE CALAIS

Commune :  
MERICOURT

Section : AM  
Feuille : 000 AM 01

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

Date d'édition : 13/11/2023  
(fuseau horaire de Paris)

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

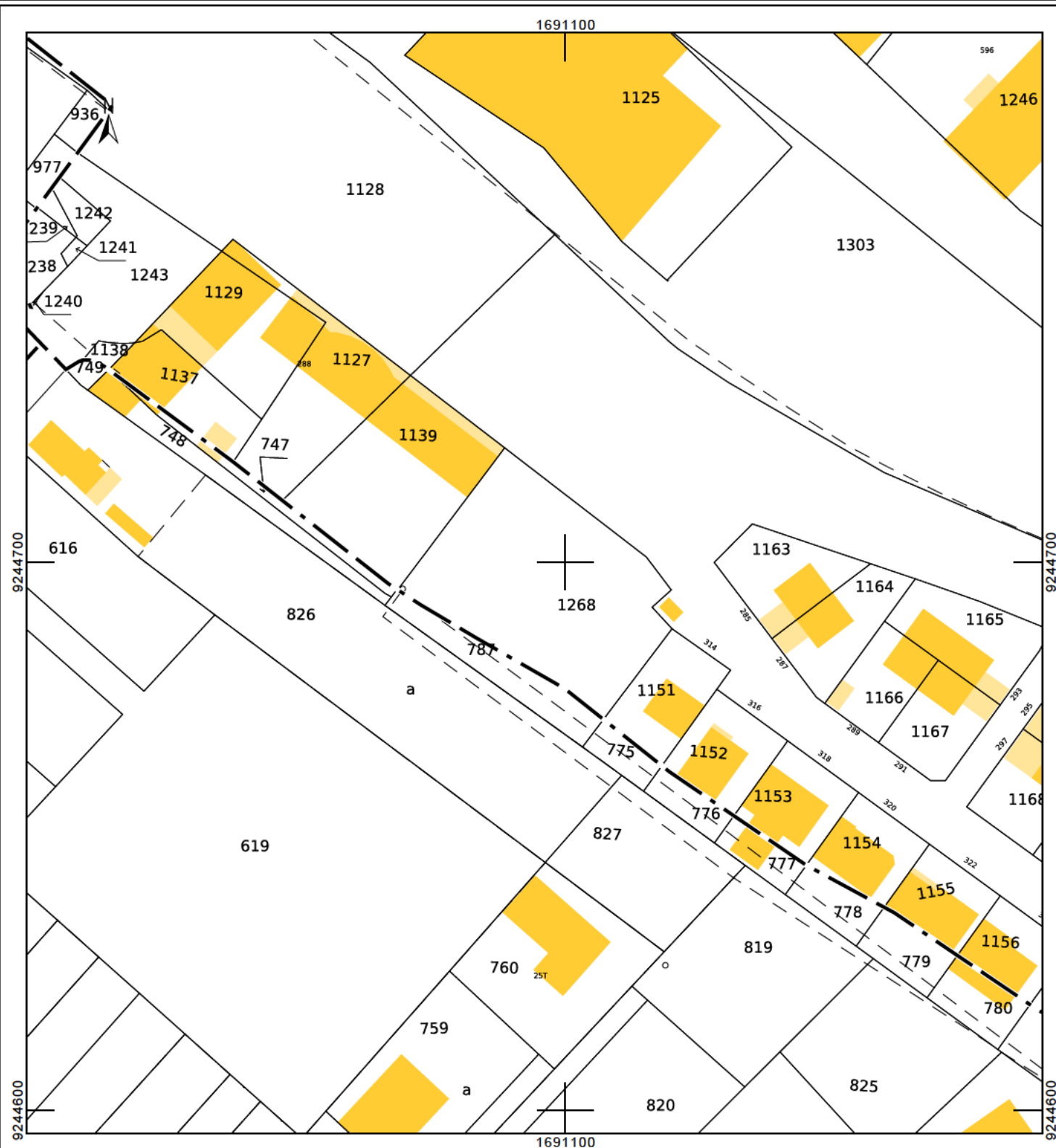
# DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

## EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

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

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr







PAS-DE-CALAIS HABITAT  
Office Public de l'Habitat

DECISION EXTRAITE DU PROCES VERBAL DE LA REUNION DU BUREAU

SEANCE DU 07 JUILLET 2017

-----  
**Président :** Monsieur LEROY

**Présents :** Madame ROSSIGNOL et Monsieur MELLICK

**Excusés :** Monsieur COTTIGNY qui a donné pouvoir à Monsieur LEROY  
Madame VAN HEGHE qui a donné pouvoir à Monsieur MELLICK  
Madame DUHEN  
Monsieur PETIT

---

MERICOURT- Rue de la gare – Eco Quartier  
Projet de construction de 8 logements mixtes  
FINANCEMENT : 6 PLUS – 2 PLAİ  
Etude de faisabilité

---

Direction Territoriale Artois-Gohelle Lens-Liévin  
Avis favorable du CEI du 20/06/2017

---

En partenariat avec la commune de MERICOURT, Pas-de-Calais habitat envisage la construction d'une opération de 8 logements (4 collectifs et 4 individuels) sur un terrain situé rue de la gare.

Cette opération s'inscrit dans le cadre d'une opération en programmation 2015, dans le cadre du plan de cohésion sociale.

## **I - TERRAIN**

L'assiette de terrain nécessaire à cette opération est reprise au cadastre sous la référence AM n°1140p d'une superficie d'environ 1 200 m<sup>2</sup>.

L'assiette de terrain est ce à jour propriété de Territoires 62. L'acquisition est envisagée à hauteur de 72 000 € HT.

France Domaine sera saisi pour avis.

## **II - MAITRISE D'ŒUVRE**

La maîtrise d'œuvre de cette opération a été confiée au cabinet d'architecte GUEDES-MONAI à LENS à la suite d'une procédure adaptée selon les articles 28 et 74 du Code des Marchés Publics.

### III – PROJET

La typologie envisagée, étudiée en accord avec les services commerciaux de Pas-de-Calais habitat et la collectivité locale, est la suivante : **2 T3 - 5 T4 - 1 T5**

Ce programme a été élaboré dans le cadre du Référentiel de conception de Pas-de-Calais habitat et sera certifié Cerqual NF Habitat niveau RT2012-20% (équivalent à 48 Kw/m<sup>2</sup>).

Ce projet s'inscrit dans le cadre des orientations de développement de Pas-de-Calais habitat sur le Territoire Artois Gohelle Lens Liévin :

- Programme mixte individuel / collectif, limitant le nombre de logements collectifs (4 maisons, 4 appartements dont 2 T3 en rez de chaussée adaptés PMR)
- Les 4 maisons (3 T4 et 1 T5), seront aménagées afin de pouvoir accueillir un membre de la famille à mobilité réduite (1 douche + sanitaire prévus au rez-de-chaussée).
- Opération contribuant au développement de l'éco-quartier, rue de la Gare à Méricourt
- Programme répondant aux besoins du Territoire en terme de logements, notamment en terme de typologie, d'accessibilité et de mobilité.

### IV – BILAN FINANCIER PREVISIONNEL

Le financement principal de cette opération est un prêt de type **PLUS** pour 6 logements et un prêt **PLAI** pour 2 logements.

L'opération susvisée sera réalisée suivant le bilan financier repris sur la fiche jointe.

\*\*\*\*\*

Au vu des éléments proposés et après en avoir délibéré, les membres du Bureau :

- ✓ autorisent la poursuite des études et des négociations foncières de cette opération,
- ✓ autorisent le Directeur général, ou toute personne habilitée, à signer tous documents relatifs à cette affaire,
- ✓ prennent note de la désignation du cabinet d'architecte GUEDES-MONAI à LENS en tant que Maître d'œuvre de l'opération.

Décision adoptée à l'unanimité.

Certifié exécutoire  
à compter du

**18 JUIL. 2017**

Fabrice CREPIN  
PRÉFET DU DÉPARTEMENT DU PAS-DE-CALAIS  
Direction des Collectivités Locales

**18 JUIL. 2017**

**ARRIVÉE**

VILLE	NERICOURT	FICHE FAISABILITE		Territoire	DT AGIL LENS LIÉVIN
ADRESSE	NERICOURT ECO QUARTIER FOSSE 4/5 SUD 8 LOGTS	9575		Chargé d'Opération	EUSTIN JEREMY
DATE	07/07/17			Responsable Commercial	Marc Dufieux

PRIX DE REVIENT (hors dommages-ouvrage)						
	€ HT	€ TTC Taux Réduit	Ratio Projet	Ratio Réf	Unité Ratio	
Bâtiment	820 000,00	865 100,00	1 133	1 426	€/m²SH	
Honoraires (hors dommages-ouvrage)	113 957,27	125 499,92	15 687	14 249	€/logement	
Charge Foncière	75 560,00	90 137,80	10 017	9 000	€/logement	
(Acquisition-Terrain-Vie)	144 205,88	152 137,20	19 017	8 322	€/logement	
S/TOTAL	220 165,88	232 275,00	320	205	€/m²SH	
Autres	42 832,50	45 188,39	52	72	€/m²SH	
Total	1 201 355,74	1 268 063,31	1 748	1 877	€/m²SH	

TYPOLOGIE DES LOGEMENTS PAR NATURE DE FINANCEMENT											
	INDIVIDUELS						COLLECTIFS (ou semi-collectifs)				TOTAL
	T1/T2	T3	T4	T5	T6	TOTAL	T1/T2	T3	T4	T5	TOTAL
PLUS						4		1	1		2
PLS		3	1								4
PLUS CD											
PLAI								1	1		2
TOTAL			3	1		4		2	2		4

SH DES LOGEMENTS (Moyenne / Type)				
T1/T2				
T3		73,88		
T4		93,82		
T5		108,50		
T6				

Commerces	
Nombre	
Surfaces Totales	
Loyers Moins/Commerce	

SURFACES DES LOGEMENTS			
	INDIVIDUELS	COLLECTIFS	TOTAL
Habitables	380,80	344,78	725,58
Annexes		10,16	10,16
Utilis	382,80	349,86	730,46
Shon			

Commentaires	

FINANCEMENT	
EMPRUNT PLUS	240 949,64
EMPRUNT PLUS CD (PRU)	
EMPRUNT PLAI	280 707,34
EMPRUNT PLS	
EMPRUNTS COMPLEMENTAIRES	
EMPRUNTS 1%	27 000,00
SUBVENTIONS ETAT	12 000,00
SUBVENTIONS ANRU	
SUBVENTIONS EPCI	
SUBVENTIONS 1% RELANCE	
AUTRES SUBVENTIONS	
FONDS PROPRES	128 206,33
Total	1 268 063,31

RESULTATS	
	%
Autof. PDCR (Avec Fonds Propres)	-7,51%
Autof. PDCR (Sans Fonds Propres)	-22,67%
Taux d'endettement (Annuités Loyers)	74,45%

LOYERS DES LOGEMENTS ET ACCESSOIRES				
1) Logements	INDIVIDUELS	COLLECTIFS	SYNTHESE	
	€/logement Moins		Loyer Maxi (€/m² Surface)	
T1/T2			5,36	
T3		374,94	Loyer Appliqué (€/m² Surface)	
T4	510,64	512,83	5,36	
T5	810,86		Loyer Appliqué/Loyer Maxi (%)	
T6			100,0%	
2) Accessoires	Nombre	€/Accessoire/Mois	Total des Loyers / an (€)	
Garages			Logement, Accessoires	
Parkings	5	22,80	(Garages/Parkings), Commerces	
Non facturés	2	0	48 376	

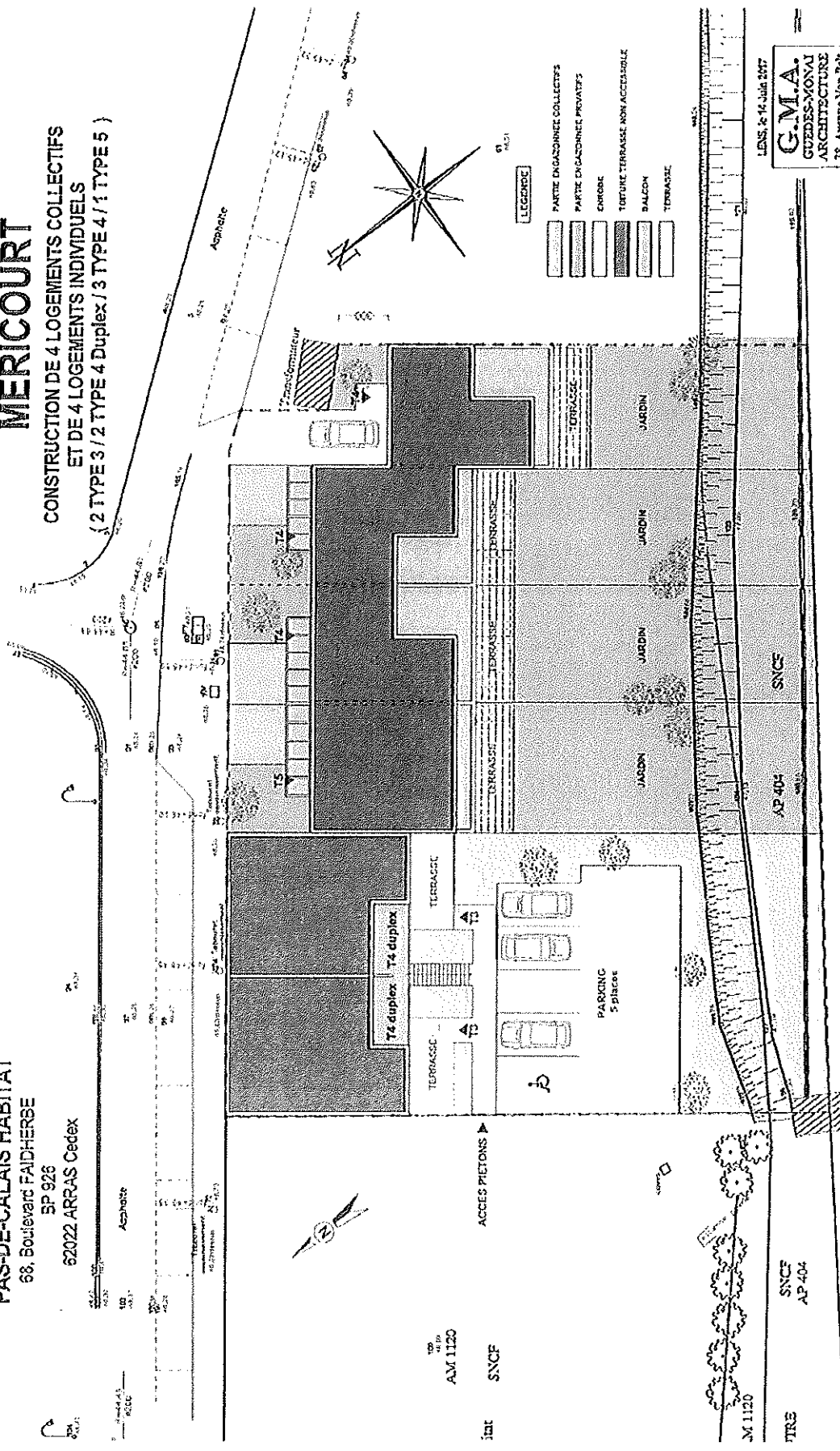
Eco Quartier Rue de la Gare – Section AM parcelle N° 1140 p  
Projet de construction de 4 logements collectifs et 4 individuels



PAS-DE-CALAIS HABITAT  
68, Boulevard FAIDHERSE  
BP 926  
62022 ARRAS Cedex

# MERICOURT

CONSTRUCTION DE 4 LOGEMENTS COLLECTIFS  
ET DE 4 LOGEMENTS INDIVIDUELS  
(2 TYPE 3 / 2 TYPE 4 Duplex / 3 TYPE 4 / 1 TYPE 5)



- LEGENDE**
- PARTIE ENGAGÉE COLLECTIFS
  - PARTIE ENGAGÉE INDIVIDUELS
  - CHORRE
  - TERRASSE NON ACCESSIBLE
  - BALCON
  - TERRASSE

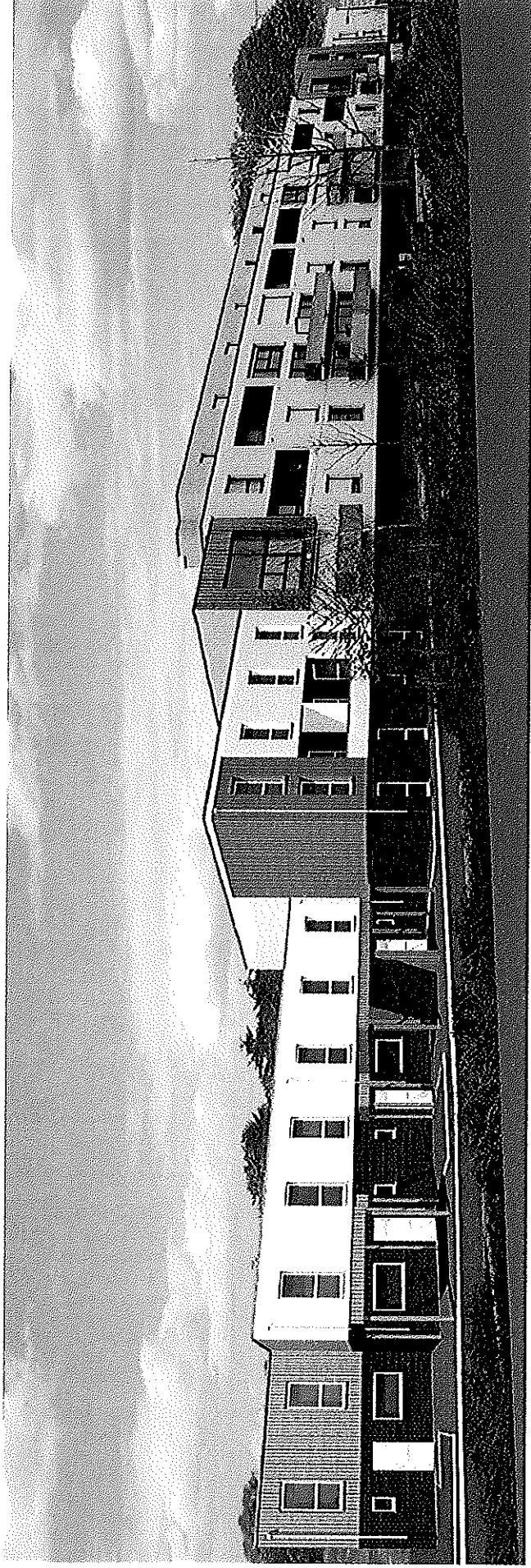
LENS, le 14 Juin 2017  
**G.M.A.**  
GODES-MOYI  
ARCHITECTURE  
38, Avenue Van Peck  
62300 LENS  
Tél : 03.21.79.47.47  
Fax : 03.21.28.57.57  
gma@lensoa.com

**ETAT FUTUR**  
**PLAN MASSE**  
Echelle: 1/200

Mme DELAURE Evélyne  
AP 1

# MERICOURT

CONSTRUCTION DE 4 LOGEMENTS COLLECTIFS  
ET DE 4 LOGEMENTS INDIVIDUELS  
( 2 TYPE 3 / 2 TYPE 4 Duplex / 3 TYPE 4 / 1 TYPE 5 )



INTEGRATION DANS LE SITE



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@dgif.finances.gouv.fr](mailto:ddfip62.pole-evaluation@dgif.finances.gouv.fr)

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : [REDACTED]

téléphone : [REDACTED]

courriel : [REDACTED]

Réf. DS : 9849341

Réf OSE : 2022-62570-68298

le 23/09/2022

*Le Directeur à*

SA HLM PAS DE CALAIS HABITAT

### AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

<i>Désignation du bien :</i>	Terrain nu
<i>Adresse du bien :</i>	Rue de la gare, 62 680 Méricourt
<i>Valeur vénale :</i>	60 674€ H.T

*Il est rappelé que les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent sur délibération motivée s'écarter de cette valeur.*



## **1 – SERVICE CONSULTANT**

SA HLM Pas de Calais Habitat.

Affaire suivie par : [REDACTED]

## **2 – DATE**

de consultation : 13/09/2022

de réception : 13/09/2022

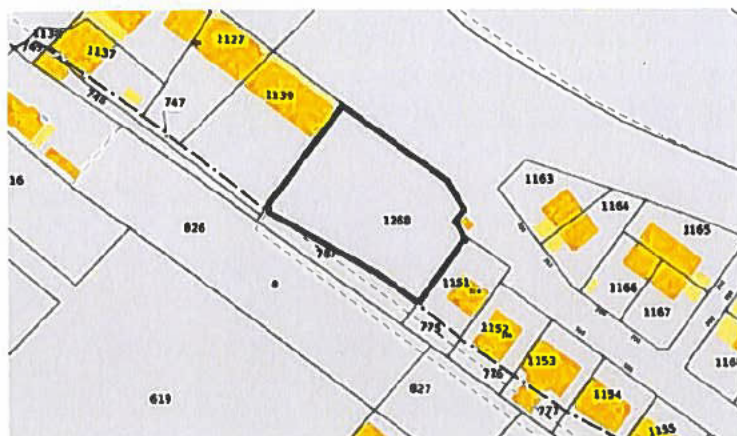
de visite : 20/09/2022

de dossier en état : 20/09/2022

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

Cession envisagée d'un terrain nu à Coopertois pour la construction de 8 à 9 logements.

## **4 – DESCRIPTION DU BIEN**



Parcelle de terrain nu en nature de friche herbeuse et arbustive cadastrée AM1268 pour une superficie de 1319m<sup>2</sup>, présentant une forme rectangulaire avec une façade à rue de 40m sur 31m de profondeur environ, située entre un immeuble collectif et des maisons individuelles, dans le quartier de la gare à Méricourt.

Par courriel du 20/09/2022, le consultant a indiqué que le terrain est une emprise aménagée par la SEM Territoires 62, que les réseaux fluides et énergies sont en attente. Le projet porterait sur la construction de 4 logements individuels de type 4 et de 5 appartements de type 3 en PSLA. Aucun bilan financier n'a été fourni pour le projet envisagé.

## **5 – SITUATION JURIDIQUE**

Nom des propriétaires : SA HLM Pas de Calais Habitat.

Situation d'occupation : libre d'occupation.

## **6 – URBANISME – RÉSEAUX**

Plan Local d'Urbanisme.

Zone 1AUZ : Il s'agit d'une zone à caractère naturel destinée à une urbanisation future organisée et à vocation dominante d'habitat dans la mesure où les conditions de réalisation de tous les équipements nécessaires sont assurées, conformément aux prescriptions du Code



de l'Urbanisme.

Dans cette zone se trouvent les anciens puits de mine ne 4 et 5 des Houillères du Bassin du Nord et du Pas-de-Calais localisés au plan de servitudes, et à proximité desquels des dispositions spéciales visant à assurer la sécurité sont susceptibles d'être appliquées à toute demande d'utilisation du sol. L'intégralité du territoire présente un risque d'instabilité des sols lié au phénomène de gonflement ou de retrait des sols argileux (aléa nul à moyen).

Cette zone est concernée par un Axe Terrestre Bruyant tel qu'il figure sur le plan des servitudes (RD 262). De part et d'autre de cet axe, les habitations sont soumises à des normes d'isolation acoustique conformément à l'arrêté interministériel du 6 octobre 1978 modifié le 23 février 1983, relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur (Cf. Servitudes et dispositions générales).

Périmètre de protection : non renseigné dans la saisine.

Servitudes administratives ou de droit privé : cf ci-dessus.

Réseaux et voiries : réseaux fluides et énergies présents(terrain aménagée par SEM Territoires 62).

Surface de plancher maximale autorisée : non renseignée dans la saisine.

#### **7 – DATE DE RÉFÉRENCE**

Sans objet.

#### **8 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE**

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison directe avec les prix relevés sur le marché immobilier local, pour des cessions récentes de biens présentant des caractéristiques similaires.

La valeur vénale du bien est estimée à 60 674€ H.T. Une marge d'appréciation de 10 % permettant d'admettre des conditions financières s'écartant de la valeur vénale retenue est octroyée.

#### **9 – DURÉE DE VALIDITÉ**

Une nouvelle consultation du service sera nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai de 18 mois ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

#### **10 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES**

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

Une nouvelle consultation du Pôle d'Évaluation Domaniale serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus, ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Pour le Directeur départemental des Finances publiques  
et par délégation,



  
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.



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-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:ddfip62.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr)

Le 26/09/2023

Le Directeur départemental des Finances  
 publiques du Pas de Calais

**POUR NOUS JOINDRE**

Affaire suivie par : [REDACTED]

Courriel : [REDACTED]

Téléphone : [REDACTED]

Réf DS:14066726  
 RéFOSE : 2023-62570-70902

Monsieur le Directeur Général  
 SA HLM Pas de Calais Habitat

**AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VENALE**

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



**Nature du bien :**

**Terrain nu**

**Adresse du bien :**

**Rue de la gare, 62 680 Méricourt**

**Valeur :**

**13 216€, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %**

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

## 1 - CONSULTANT

affaire suivie par : [REDACTED]

vos réf : Ø

## 2 - DATES

de consultation :	13/09/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	25/09/2023
du dossier complet :	25/09/2023

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

### 3.1. 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 :	

### 3.2. 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 <sup>1</sup> :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

### 3.3. Projet et prix envisagé

Cession d'un terrain nu cadastré AP787 à Coopartois. Cette saisine fait suite à l'avis domanial référencé 2022-62570-68298/DS9849341 émis le 23/09/2022 pour un montant de 60 674€ concernant la parcelle de terrain nu cadastrée AM1268(1 319m<sup>2</sup>), destinée à la construction de logements. Le projet initial prévoit la construction de 9 logements(4 individuels T4+5 collectifs T3).

La cession des parcelles de terrain AM1268 et AP787 est envisagée sur le prix total de 73 516€.

<sup>1</sup> Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine



## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale

La commune de Méricourt se situe dans le Département du Pas de Calais, en région Hauts de France. Elle est implantée au sud-est de la ville de Lens et à proximité de l'A21.

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

Le terrain est situé dans la ZAC Ecoquartier, à dominante d'habitations, à proximité immédiate de commerces et en centre urbain de Méricourt. Le terrain se situe derrière la parcelle de terrain AM1268, directement accessible par la rue de la Gare. Il est desservi par les transports en commun (arrêt de bus à moins de 100m).

La saisine du consultant ne précise pas la nature et l'emplacement des réseaux existants. Pour rappel dans le dossier initial 2022-62570-68298/DS9849341, le consultant avait précisé que la parcelle de terrain AM1268 était une emprise aménagée par la SEM Territoires 62 et que les réseaux fluides et énergies étaient en attente. Aucun bilan financier n'a été fourni pour le projet envisagé.

### 4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/ Lieu-dit	Superficie	Nature réelle
Méricourt	AP787	La croisette	236m <sup>2</sup>	Terrain nu en nature arbustive et de forme allongée situé derrière la parcelle de terrain AM1268. L'unité foncière (AM1268+AP787) présente une façade à rue de 39m sur 36m environ de profondeur
TOTAL			236m <sup>2</sup>	

### 4.4. Descriptif



#### **4.5. Surfaces du bâti**

Sans objet.

### **5 – SITUATION JURIDIQUE**

#### **5.1. Propriété de l'immeuble**

Propriétaire : SA HLM Pas de Calais Habitat.

Origine de propriété : Acquisition le 13/08/2019 auprès de la SEM Territoires 62, les parcelles de terrain cadastrées AM1268(1319m<sup>2</sup>)-AP787(236m<sup>2</sup>) pour une superficie totale de 1 555m<sup>2</sup> et un montant de 72 000€.

#### **5.2. Conditions d'occupation**

Libre d'occupation.

### **6 - URBANISME**

#### **6.1.règles actuelles**

Plan Local d'Urbanisme.

Zone 1AUz : Il s'agit d'une zone à caractère naturel destinée à une urbanisation future organisée et à vocation dominante d'habitat dans la mesure où les conditions de réalisation de tous les équipements nécessaires sont assurées, conformément aux prescriptions du Code de l'Urbanisme.

Dans cette zone se trouvent les anciens puits de mine n° 4 et 5 des Houillères du Bassin du Nord et du Pas-de-Calais localisés au plan de servitudes, et à proximité desquels des dispositions spéciales visant à assurer la sécurité sont susceptibles d'être appliquées à toute demande d'utilisation du sol. L'intégralité du territoire présente un risque d'instabilité des sols lié au phénomène de gonflement ou de retrait des sols argileux (aléa nul à moyen).

Cette zone est concernée par un Axe Terrestre Bruyant tel qu'il figure sur le plan des servitudes (RD 262). De part et d'autre de cet axe, les habitations sont soumises à des normes d'isolation acoustique conformément à l'arrêté interministériel du 6 octobre 1978 modifié le 23 février 1983, relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur (Cf. Servitudes et dispositions générales).

Réseaux et voiries : réseaux fluides et énergies présents(terrain aménagé par SEM Territoires 62).

### **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.

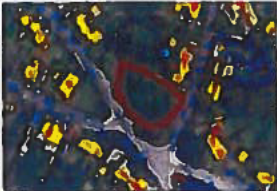

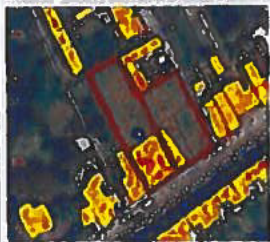
### **8 - MÉTHODE COMPARATIVE**

#### **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 000m<sup>2</sup> et 2 000m<sup>2</sup> avec une profondeur inférieure à 50m, entre janvier 2021 et août 2023, situés dans un rayon de 10km autour du bien évalué, ont été recherchées.



Biens non bâtis : terrains à bâtir - valeur vénale								
N°	date mutation	commune adresse	Réf cadastre	superficie du terrain	urbanisme	Prix €	Prix €/m²	Observations
1	17/03/22	Avlon, 47 av Théo Salingue 	AN96	1 028m²	Udb	47 500€	46,21€	Terrain à l'angle de deux rues avec façades de 16m et 21m
2	11/03/22	Hénin Beaumont, rue Robert Aylé 	AH2079	1 305m²	UA	80 000€	61,30€	Centre urbain Terrain avec façade de 26m sur 44m de profondeur
3	17/12/21	Liévin, 60 rue Henri Martin 	AK180-182-183-184	1 209m²	Ubd	72 000€	59,55€	Terrain avec façade à rue de 31m sur 50m maximale de profondeur
						MOYENNE	55,69€	
						MEDIANE	59,55€	

### 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

En l'absence de mutations à titre onéreux récentes sur la commune de Méricourt, le périmètre de l'étude de marché a été élargi sur un rayon de 10km autour du bien évalué. Il ressort des critères retenus une sélection de trois mutations à titre onéreux avec des prix entre 46€/m² et 61€/m². Compte tenu des caractéristiques du terrain, de sa réunion envisagée avec la parcelle AM1268 et de son emplacement très favorable, la valorisation est fixée à 56,00€/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 13 216€(56x236).

Elle est exprimée hors taxes et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de cession sans justification particulière à 11 894€.

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,



  
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.*