

Accusé de réception en préfecture
062-344077672-20240517-8874-DE-1-1
Date de télétransmission : 23/05/2024
Date de réception préfecture : 23/05/2024

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 17 MAI 2024

Président : Monsieur COTTIGNY

Présents : Monsieur COTTIGNY, Madame DUHEN, Monsieur MALFAIT, Monsieur MELLICK.

Excusés : Monsieur LEROY qui a donné pouvoir à Monsieur COTTIGNY, Madame AIT-CHIKHEBBIH qui a donné pouvoir à Monsieur COTTIGNY, Madame ROSSIGNOL qui a donné pouvoir à Monsieur MELLICK.

NOEUX LES MINES - [REDACTED]
Modification de vente de parcelles de terrain à la Commune

Direction politique clients et solidarités

Rapporteur : Mme [REDACTED]

Par délibération du Bureau du Conseil d'administration en date du 6 mai 2022, Pas-de-Calais habitat a décidé la vente au profit de la Commune de Nœux-les-Mines de deux parcelles de terrain respectivement :

- 335 rue Nationale, reprise au cadastre section AL n°348p, pour une contenance de 410 m², moyennant le prix minimum de 4 100 euros HT.
- rue Martin Luther King, reprise au cadastre section AS n°206, pour une contenance de 468 m², moyennant le prix minimum de 4 680 euros HT.

Par mail en date du 13 décembre 2023, la commune de Nœux-les-Mines a fait part, à Pas-de-Calais habitat, de son intérêt d'acquérir une surface de terrain plus importante,

335 rue Nationale ainsi qu'une parcelle supplémentaire, rue Martin Luther King en vue de créer un centre de formation et un parking (annexe 1).

Il convient donc désormais de modifier la précédente délibération afin d'être en cohérence avec la nouvelle demande de la commune.

I - TERRAIN

- La parcelle de terrain en nature de fond de jardin située 335 rue Nationale est cadastrée section AL n°348p pour une contenance d'environ 548 m², sous réserve d'arpentage (annexe 2).

La commune a pour projet de transformer cet espace en places de stationnement.

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

La parcelle cadastrée section AL n° 348p provenant de la division d'une parcelle de plus grande contenance, les frais de géomètre liés à cette division ainsi que les frais de bornage seront à la charge de la Commune.

- La parcelle de terrain située rue Martin Luther King est cadastrée section AK n°438p pour une contenance d'environ 909 m², sous réserve d'arpentage (annexe 3).

La commune a pour projet de construire sur cette assiette de terrain un pôle de formation.

La parcelle cadastrée section AK n° 438p provenant de la division d'une parcelle de plus grande contenance, les frais de géomètre liés à cette division ainsi que les frais de bornage seront à la charge de la commune.

- La parcelle de terrain est reprise au cadastre section AS n°206 pour une contenance de 468 m².

Il s'agit d'un délaissé de terrain suite à la construction du lotissement. Ce terrain est de forme triangulaire et forme un espace vert.

Cette parcelle AS n° 206 est mitoyenne au terrain situé rue Martin Luther King qui est repris au cadastre section AK n°438.

Ces deux parcelles de terrain sont classées en zone UB du Plan Local d'Urbanisme.

II - PRIX DE VENTE

Le service local du Domaine a évalué la valeur vénale de la parcelle de terrain située 335 rue Nationale, reprise au cadastre section AL n°348p, à 10 euros HT/m² soit 5 500 euros HT pour 548 m², par avis en date du 4 janvier 2024 (annexe 4).

Le service local du Domaine a évalué la valeur vénale des parcelles de terrain situées rue Martin Luther King, reprises au cadastre sections AS n°206 et AK n°438p pour

une contenance totale de 1 377m², à 10 euros HT/m² soit 13 770 euros HT par avis en date du 2 mars 2023 (annexe 5).

Au 31 décembre 2024, la valeur nette comptable de la parcelle située 335 rue Nationale sera de 3 598.63euros.

Au 31 décembre 2024, la valeur nette comptable des parcelles situées rue Martin Luther King sera de 6 320.04 euros.

III - DÉCLARATION FISCALE

Pas-de-Calais habitat est soumis à l'impôt sur les sociétés en application de l'article 206 1. du CGI mais partiellement exonéré de l'impôt par les articles 207 1. 4°, 208 6° et 210 E dudit Code.

Pour ces déclarations, Pas-de-Calais habitat est immatriculé auprès de la Direction des Grandes Entreprises (D.G.E.) 6, 8 rue Courtois à Pantin (93505).

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

- ✓ décident la vente de la parcelle de terrain située à Nœux-les-Mines, 335 rue Nationale, reprise au cadastre section AL n°348p, au profit de la commune de Nœux-les-Mines, moyennant le prix minimum de 5 500 euros HT.
- ✓ décident la vente des parcelles de terrain situées à Nœux-les-Mines, rue Martin Luther King, reprises au cadastre sections AS n°206 et AK n°438p, au profit de la commune de Nœux-les-Mines, moyennant le prix minimum de 13 770 euros HT.
- ✓ autorisent le Directeur général, ou toute personne habilitée, à fixer définitivement les clauses, charges et conditions de l'acte à régulariser et à le signer.

Décision adoptée à l'unanimité

annexe 1



Bonjour madame , la ville envisage de délibérer la semaine prochaine sur ces deux opérations :

- AS 206 et AK 438p pour 1377 m2 au prix de 13770 euros HT avec le même notaire (Arras?) rue Martin Luther King

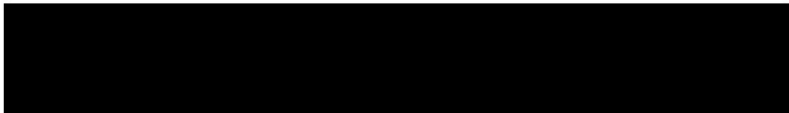
- Rue nationale AL 348p pour 548 m2 et non 410 m2 (voir plans joints et échanges avec Mme Glapa ci-après) au prix de 5480 euros HT

Frais de division et de notaire à la charge de la commune.

La délibérations partent demain. merci de bien vouloir me confirmer. Au pire elles repasseront en janvier.

Bonne réception,

Bien cordialement



Département :
PAS DE CALAIS

Commune :
NOEUX LES MINES

Section : AL
Feuille : 000 AL 01

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

Date d'édition : 05/01/2024
(fuseau horaire de Paris)

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

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

annexe 2

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@dgifp.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



Département :
PAS DE CALAIS

Commune :
NOEUX LES MINES

Section : AK
Feuille : 000 AK 01

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

Date d'édition : 05/01/2024
(fuseau horaire de Paris)

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

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

annexe 3

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@dgif.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr





FINANCES PUBLIQUES

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]

Réf DS :15386071

Réf OSE:2023-62617-95840

Le 04/01/2024

Le Directeur départemental des Finances
 publiques
 à

PAS-DE-CALAIS HABITAT

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

Désignation du bien : emprise de 546m² extraite de la parcelle cadastrée AL 348p

Adresse du bien : 335 Route Nationale à Noeux-les-Mines

Valeur Vénale : 5 500 € (arrondie)

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

1 – SERVICE CONSULTANT

affaire suivie par : Mme Parain

2 – DATE

- L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique.

de consultation : 13/12

de réception : -

date de visite : -

date de constitution du dossier « en état » : 28/12/2023

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

- Actualisation de l'avis n°

Réf. DS : 4939739

Réf.OSE : 2021-62617-52056

- Base de valorisation retenue : 10€/m²

- Cession à la commune

- Actualisation d'un avis antérieur : => la contenance a changé.

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
Noeux-les-Mines	AL 348pp	335 rue Nationale	546m ²	En nature de fond de jardin : Bande de terrain correspondant au fond de jardin d'une habitation, propriété de PdeCH

5 – SITUATION JURIDIQUE

- Propriété de l'immeuble

-Nom des propriétaires : PdeC Habitat

-Origine de propriété : non renseignée

- 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

[Cession]

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 et maintenue sur la même base que précédemment et récemment définie, soit donc 5 500 €. (arrondie). (base de valorisation : 10€/m²)

Elle est exprimée hors taxes et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de : sans objet

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.

8 – 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.

9 – 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.

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 a large, stylized 'D' followed by a vertical line and a horizontal stroke extending to the right.

Direction Générale des Finances Publiques

Le 2 mars 2023

Direction départementale des Finances Publiques du Pas-de-Calais

Pôle d'évaluations domaniales

Immeuble Foch

5, rue du Docteur Brassart

62034 ARRAS Cedex

téléphone : 03 21 23 68 00

mél. : ddfip62.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.frLe Directeur départemental des Finances
publiques du Pas-de-Calais

à

Monsieur le Directeur
PAS DE CALAIS HABITAT

Réf DS: 11336328

Réf OSE : 2023-62617-08433

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 cadastré AS 206 et AK 438p

Adresse du bien :

Rue Martin Luther King 62290 Nœux-les-Mines

Valeur :

13 770 € HT, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

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

1 - CONSULTANT

PAS DE CALAIS HABITAT

[REDACTED]

[REDACTED]

de consultation :	31/01/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	

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

3.3. Projet et prix envisagé

Cession du terrain mentionné ci-dessous à la commune de Noeux les Mines

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

4 - DESCRIPTION DU BIEN

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
NOEUX LES MINES	AS 206	Rue Martin Luther King	468 m ²	Terrain dépendant de bâti
NOEUX LES MINES	AK 438P	Rue Martin Luther King	909 m ²	Terrain dépendant de bâti
TOTAL			1377 m ²	



PROVISOIRE



Ces 2 extraits forment une unité foncière de 1377 m² située à l'arrière d'immeubles d'habitation, propriétés de Pas de Calais Habitat

5 - SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriétaire de l'immeuble

PAS DE CALAIS HABITAT

5.2. Conditions d'occupation

Libre d'occupation

6 - URBANISME

Zone UB au PLU

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

Méthode comparative

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

date	adresse	cad	surf	prix	€/ M2
13/05/22	NOEUX	AI 743	199	2985	15
01/03/22	NOEUX	Ad 419	688	9632	14
18/11/2021	NOEUX	Ap 659 662	262	2600	10
20/10/2021	LABOURSE	Ak 232 235 208...	807	5000	6
12/10/2020	NOEUX	AO 211	748	4000	5
moyenne					10,1
medianne					9,9

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

Ce terrain peut être estimé à une valeur de terrain dépendant de bâti. Au vu de l'étude de marché portant sur ce type de terrains, peut être retenue une valeur de 10 € / m².

Appliquée aux 1377 m², on obtient une valeur de 13 770 €.

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 13 770 €.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10%.

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.

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,



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.