

Accusé de réception en préfecture
062-344077672-20240830-9541-DE-1-1
Date de télétransmission : 10/09/2024
Date de réception préfecture : 10/09/2024

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 30 AOÛT 2024

Président : Monsieur COTTIGNY

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

FREVENT - Rue Georges Clémenceau Construction de 57 logements hors site

Acquisition à la commune d'un terrain (réduction assiette foncière)

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

I - CONTEXTE

Par délibération en date du 08 décembre 2023, le Bureau du Conseil d'administration de Pas-de-Calais habitat a autorisé l'acquisition de la totalité du terrain sis rue Georges Clémenceau repris au cadastre section AI n°241 de 20 005 m², propriété de la commune et le lancement de l'opération de construction de 88 logements hors site sur ledit terrain (annexe 1).

Par délibération en date du 17 mai 2024, le Bureau du Conseil d'administration de Pas-de-Calais habitat a décidé des modifications programmatiques : le projet de construction de 88 logements (prévu initialement) a été réduit à 57.

De fait, l'acquisition par Pas-de-Calais habitat, de la totalité de la parcelle AI n°241 de 20 005 m² n'est plus nécessaire.

Il a donc été demandé à la maîtrise d'œuvre de revoir le plan masse sur la base de la construction de 57 logements sur une assiette foncière estimée à 9 920 m² (sous réserve d'arpentage) - (annexe 2).

Le prix d'acquisition (euro symbolique) reste inchangé. Les frais, droits et émoluments (notaire et géomètre) seront à la charge de Pas-de-Calais habitat.

II - TERRAIN

La parcelle de terrain concernée est reprise au cadastre sous la section AI n°241p d'une superficie de 9 920 m² (sous réserve d'arpentage) (annexe 3).

Ce terrain est situé en zone 1AU (zone à caractère naturel réservé à une urbanisation future à vocation mixte) du plan local d'urbanisme. Elle comporte un secteur 1AU_p où il existe un risque de pollution du sol.

III - PRIX DE VENTE

Par avis du 18 juillet 2023, les services du Pôle d'Evaluation Domaniale ont estimé la valeur vénale de la parcelle AI n°241 d'une superficie de 20 005 m² à 160 000 euros (validité 18 mois) - (annexe 4).

Le projet ayant été modifié, l'assiette foncière à acquérir est donc de 9 920 m² (sous réserve d'arpentage). Le prix d'acquisition à l'euro symbolique reste inchangé.

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 l'acquisition à la commune de Frévent, de la parcelle cadastrée section AI n°241p d'une superficie de 9 920 m² (sous réserve d'arpentage) moyennant l'euro symbolique
- ✓ autorisent le Directeur général, ou toute personne habilitée, à fixer définitivement les clauses, charges et conditions de l'acte authentique qui sera passé en l'Etude de Maître BAILLET, notaire à Arras et à le signer ainsi que toutes les pièces nécessaires à la régularisation du dossier.
Etant ici précisé que les frais, droits et émoluments (notaire et géomètre) de l'acte seront à la charge de Pas-de-Calais habitat.

Décision adoptée à l'unanimité

PLAN DE MASSE



Surfaces d'occupation

FREVENT	SURFACES
parcelle	~19800 m ²
parcelle projet	9220 m ²
emprise au sol bati	1610 m ²
emprise Parking	1200 m ²
Espace vert central	1200 m ²
cages d'escalier double	8
cages d'escalier simple	3

Organisation typologies

TYPLOGIES	RDC	R+1	R+2
T2 total : 24	6	10	8
T3 total : 25	9	8	8
T4 total : 6	5	1	0
T5 total : 1	1	0	0
T6 total : 1	1	0	0
57 logements			

AI n°241p de 9920 m²
(sous réserve d'arpentage)

DIRECTION GÉNÉRALE DES
FINANCES PUBLIQUES
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Département :
PAS DE CALAIS

Commune :
FREVENT

Section : AI
Feuille : 000 AI 01

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

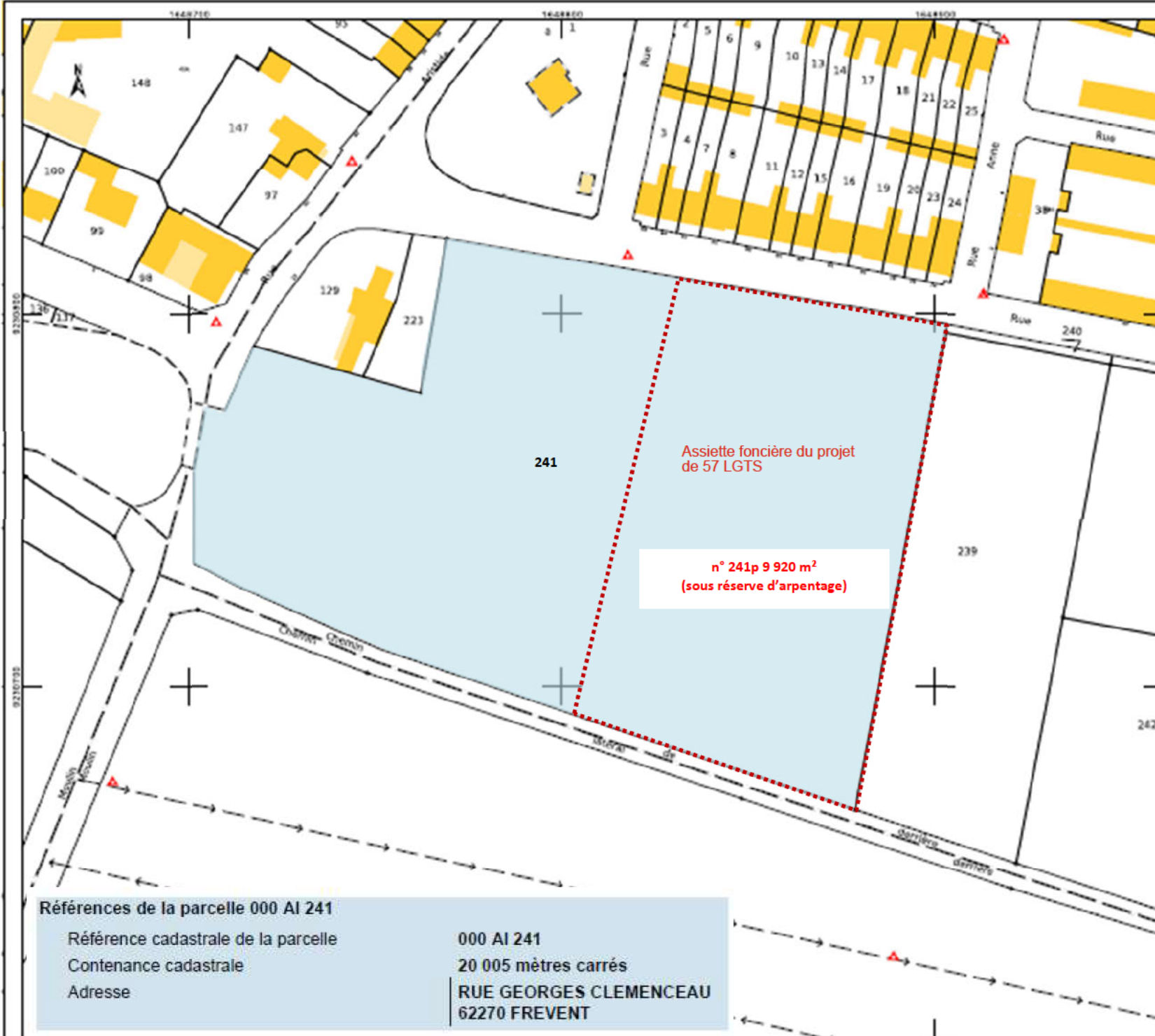
Date d'édition : 20/06/2023
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC50

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le
centre des impôts foncier suivant :
SAINT-POL-SUR-TERNOISE
Place François MITTERRAND 62130
62130 SAINT-POL-SUR-TERNOISE
tél. 03 21 47 44 00 - fax 03 21 47 44 08
ptgs.620.arnas@dgi.fip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr
©2017 Ministère de l'Action et des Comptes
publics



Direction Générale Des Finances Publiques

Le 18/07/2023

Direction départementale des Finances Publiques du Pas-de-Calais

Pôle d'évaluation domaniale

5 rue du Docteur Brassart
62034 Arras cedex

téléphone : 03 21 23 68 00
mél. : ddfip62.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le Directeur Départemental des Finances
Publiques du Pas-de-Calais

à

PAS-DE-CALAIS HABITAT
4 AV DES DROITS DE L HOMME
CS 20926
62000 ARRAS

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

<i>Nature du bien :</i>	Emprise foncière de 20 005 m ²
<i>Adresse du bien :</i>	rue Georges CLEMENCEAU 62 270 FREVENT
<i>Valeur :</i>	160 000 € , hors taxes et hors frais assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

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

Par ailleurs, les collectivités territoriales et leurs établissements peuvent, à condition de pouvoir le justifier, s'écarter de la valeur de ce présent avis pour céder à un prix inférieur ou acheter(ou prendre à bail) à un prix supérieur.

1 - SERVICE CONSULTANT

Service consultant : Pas-de-Calais Habitat

affaire suivie par : [REDACTED]

2 - DATE

de consultation : 20/06/2023

de délai négocié :

de visite: 06/07/2023

de dossier en état : 06/07/2023

3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

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

3.3. Projet et prix envisagé

PAS-DE-CALAIS HABITAT envisage l'acquisition d'un terrain appartenant à la commune de Frévent pour la construction d'environ 80 logements locatifs sociaux qui remplaceront ceux qui auront été démolis à « La Tour » et aux « 52 » résidence Camphin sur la commune de Frévent.

Cette acquisition doit se faire à l'euro symbolique.

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

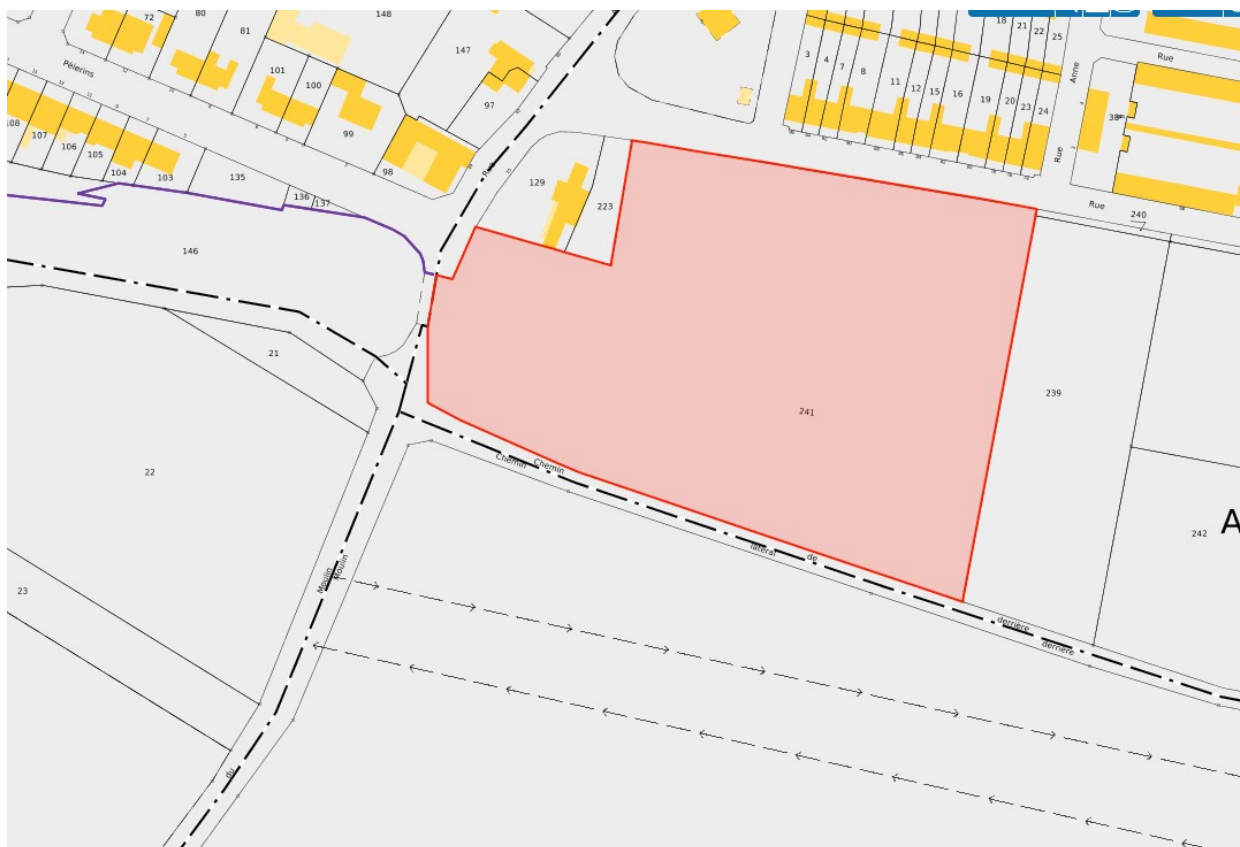
4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Proximité immédiate de la future gendarmerie et de la nouvelle salle multi sports.

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieu-dit	Superficie	Nature réelle
Frévent	AI 241	Rue Georges CLEMENCEAU	20 005 m ²	Friche



4.3. Descriptif

Emprise foncière de type friche avec un important dénivelé par rapport au niveau de la route.



Vu rue Aristide BRIAND



Vu sur parcelle

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Propriétaire : Commune de Frévent

5.2. Conditions d'occupation

Acquisition ou Cession libre d'occupation.

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

Zone 1AU UA du PLU de Frévent. Zone à caractère naturel réservée à une urbanisation future à vocation mixte.

VRD : Oui

6.2. Date de référence et règles applicables

Sans objet

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION

Application de la méthode par comparaison :

Dès lors qu'il s'agit de rechercher à quel prix pourrait se négocier un immeuble s'il était mis en vente, cette méthode est sans conteste la mieux appropriée, puisqu'elle s'appuie sur les données réelles du marché immobilier.

Elle consiste, en effet, à apprécier la valeur vénale du bien à l'aide de termes de comparaison constitués par les ventes portant sur des immeubles identiques ou tout au moins similaires.

C'est la méthode la plus couramment employée par l'administration et par les experts privés et les juridictions qui ont à connaître des problèmes touchant à la valeur des immeubles.

Sa mise en œuvre suppose une étude de marché destinée à recenser les ventes les plus significatives que l'on a coutume d'appeler « termes de comparaison » et qui doivent permettre de procéder à l'évaluation proprement dite du bien dont la valeur est recherchée.

8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR : MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

Terrain en zone 1Au ou assimilé

L'étude de marché a été étendue à 10 km autour de FREVENT. Les termes de comparaison sont au nombre de 6. L'ensemble des critères de sélection ayant abouti au tableau de termes a été obtenu grâce aux ressources documentaires : PATRIM

Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²
60//AH/401//	AUXI-LE-CHATEAU	RTE D ABBEVILLE	15/03/2018	7486	116 000	15,50 €
361//AI/239//	FREVENT	rue CLEMENCEAU	01/09/2022	6000	62 900	10,48 €
63//ZA/124//	AVESNES LE COMTE	LE PIED SENTE D AUBIGNY	12/06/2019	23280	279 360	12,00 €
820//ZH/134// 820//ZH/132//	TINCQUES	LE FOND DE PENIN	28/06/2018	32509	427 131	13,14 €
820//ZH/96//	TINCQUES	LES VINGT HUIT	07/12/2017	18680	197 261	10,56 €
820//ZH/8// 820//ZH/13//	TINCQUES	LES VINGT HUIT	05/01/2018	12330	130 205	10,56 €
820//ZH/10// 820//ZH/9// 820//ZH/11// 820//ZH/12//	TINCQUES	LES VINGT HUIT	05/01/2018	15680	165 581	10,56 €
					moyenne	11,82904762
					médiane	11,19452381

Les ventes s'étalent sur une période comprise entre le 07/12/2017 et le 01/09/2022

Les comparaisons utilisées sont au nombre de 7.

Les éléments de comparaison ont été choisis en considération de leur parenté physique, technique, et économique.

Il s'agit de parcelles de terrain à urbaniser

8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues

Compte tenu de l'importante superficie de l'emprise foncière (20 005 m²) à évaluer, de son dénivelé et de la transaction sur Frévent relative à la parcelle attenante (AI 239) pour une contenance cadastrale plus petite, il est proposé de retenir un prix intermédiaire de l'ordre 8 €/m².

Soit l'estimation arrondie de 160 000 € HT

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 de l'emprise foncière est arbitrée à **160 000 € HT**. 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.

11 - 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.

12 - 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.

13 - 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 blue ink, appearing to read 'Piechowiak', with a long horizontal stroke extending to the right.

Sébastien PIECHOWIAK
Inspecteur 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.