

Accusé de réception en préfecture  
062-344077672-20241018-10934-DE-1-1  
Date de télétransmission : 25/10/2024  
Date de réception préfecture : 25/10/2024

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 18 OCTOBRE 2024**

**Président** : Monsieur COTTIGNY

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

**HENIN-BEAUMONT Boulevard du Maréchal Gallieni et du Maréchal Joffre -  
Cité Foch**

**Rétrocession du terrain d'assiette de parcelles en nature d'espaces verts,  
de voiries et de trottoirs au profit de la Commune**

---

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

---

#### **I – CONTEXTE**

Pas-de-Calais habitat est propriétaire d'un ensemble immobilier sis à Hénin Beaumont, cité Foch (annexe 1).

Sur le programme de 40 logements individuels locatifs, 24 logements ont été vendus à ce jour.

Les 16 logements restant sont implantés sur les parcelles section AN n°889/933 – 892 /936 – 893/937 – 894 – 895 – 902 – 904 – 905/1010 – 909 – 911 – 912 – 917 – 918 – 920 – 921 – 925.

Les parcelles cadastrées section AN n° 928 et n° 931 sont à usage de trottoir.

La parcelle cadastrée section AN n° 958 pour 10 432 m<sup>2</sup> est composée majoritairement d'un espace vert non constructible, impacté par le périmètre SNCF et d'une emprise d'environ 330 m<sup>2</sup> en nature de voirie.

La Commune ayant la volonté de développer des espaces de promenade de proximité a sollicité Pas-de-Calais habitat afin d'intégrer la parcelle section AN n°958 dans le domaine privé communal, cette dernière pouvant servir également de support pour la mise en œuvre d'actions de découverte, de sensibilisation et d'éducation liées à l'environnement, au développement durable pour la future maison de l'environnement.

Pas-de-Calais habitat a proposé également le transfert des parcelles cadastrées section AN n° 928 et n° 931 à usage de trottoir.

Ainsi, par délibération en date du 05 juillet 2023, la commune de Hénin Beaumont a accepté la rétrocession des parcelles cadastrées section AN n°928, n°931 et n°958, à l'euro symbolique (annexe 2).

## **II – TERRAIN**

L'assiette de terrain nécessaire à cette rétrocession est reprise au cadastre sous la section AN n°928 pour 7 m<sup>2</sup>, n°931 pour 215 m<sup>2</sup> et n°958 pour 10432 m<sup>2</sup>, soit une contenance totale de 10654 m<sup>2</sup> (annexe 3).

Cette assiette de terrain est classée en zones UD du Plan Local d'Urbanisme.

## **III – AVIS DES DOMAINES**

Consulté le 20 avril 2023, France Domaine a évalué la valeur vénale de cet ensemble immobilier à la somme de 1 598,10 euros HT (soit 0,15 €/m<sup>2</sup>) par avis du 17 mai 2023. Il a été précisé par France Domaine : *« les rétrocessions aux communes de voiries, espaces verts et réseaux divers sont réalisés à l'euro symbolique au titre du transfert de charges. Pour le calcul de la contribution de sécurité immobilière, la valeur vénale de 1598,10 €HT pourra être retenue compte tenu des caractéristiques et de la situation des emprises. Valeur vénale formalisée pour une emprise de 10654 m<sup>2</sup> »* (annexe 4).

## **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 :

- ✓ décident la cession au profit de la commune de Hénin Beaumont des parcelles

en nature de voirie, d'espace vert et de trottoir pour une contenance totale de 10 654 m<sup>2</sup> repris au paragraphe II ci-dessus, 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'étude de Maître [REDACTED], notaire à Hénin Beaumont et à le signer ainsi que toutes les pièces nécessaires à la régularisation du dossier, étant ici précisé que les frais, droits et émoluments de l'acte seront à la charge de Pas-de-Calais habitat.

Décision adoptée à l'unanimité



CA d'Hénin-Carvin

D.T\_ARTOIS\_GOHELLE

Repère GPS  
50.4238062,2.9670347Sections  
ANPatrimoine Cible  
Boulevard du Maréchal Joffre

Parcelles

958-928-931-933-936-937-892-889-895-894-893-917-912-911-909-905-902-904-1010-920-921-925-918

Légende

Limites de propriété

Bâti

ind.

Direction du Patrimoine  
et de la Maîtrise d'Ouvrage

Service Urbanisme, Foncier et SIG

contrôle C.H

donnée

éditeur F.B

12/08/2024



## ANNEXE 2



Henin-Beaumont

Arrondissement de  
LENS

-:-:-

REPUBLIQUE FRANÇAISE

Département du  
PAS-DE-CALAIS

-:-:-

Canton  
d' HENIN-BEAUMONT

-:-:-

### REGISTRE AUX DELIBERATIONS

#### DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU 5 JUILLET 2023

-:-:-

DELIBERATION N° 2023 – 102

-:-:-

L'an deux mille vingt-trois, le 5 juillet 2023, à 14 heures, le Conseil municipal s'est réuni en mairie sous la présidence de Monsieur [REDACTED] maire, en suite de convocation en date du 29 juin 2023, dont un exemplaire a été affiché à la porte de l'Hôtel de Ville.

**ETAIENT PRESENTS** : M. Steeve BRIOIS, **Maire**, M. Christopher SZCZUREK, M. Laurent BRICE, Mme Maryse POULAIN, M. Gérard MOISAN-GUIBERT, Mmes Patricia CONSTANTINHO, Annie WANNEPAIN, M. François NIEBOJEWSKI, Mme Liliane PETIT, M. Patrick MON, Mme Martine CROQUELOIS, **Adjoint au Maire**, Mme Marie-Claire DURIEZ, M. André KALINARCZYK, Mmes Margaret LANOY, Christiane ROUSSEAU, M. Jacques MARTEL, Mme Mauricette QUIQUEMPOIX, MM. Philippe KUS, Michel VILAIN, Mmes Angélique BERTRAM, Stéphanie KHEDIM, Jennifer PAYEN, MM. Nicolas MOREAUX, Pierre DELAHAYE, Dorian DAMIENS, Mmes Inès TAOURIT, Marine TONDELIER, MM. Gianni RANIERI, Patrick PIRET, Mme Wendy BAJOT, M. Michel CARTON **Conseillers municipaux**.

**ETAIENT ABSENTS ET REPRESENTES** : Mme Huguette FATNA (procuration à M. Steeve BRIOIS), M. Hervé WALLART (procuration à M. Christopher SZCZUREK), Mme Sylvie WATERLOT (procuration à M. Laurent BRICE), Aurélia BEIGNEUX (procuration à M. Nicolas MOREAUX).

**SECRETAIRE** : M. Dorian DAMIENS, **Conseiller municipal**

La présente délibération a été affichée, par extraits, sur le site internet de la commune.



**RETROCESSION DANS LE DOMAINE PRIVE COMMUNAL DES PARCELLES APPARTENANT  
A PAS-DE-CALAIS HABITAT AU PROFIT DE LA COMMUNE D'HENIN –BEAUMONT**

**Le Conseil municipal,**

**Vu** le Code général des collectivités territoriales et notamment son article L.2121-29 et L.2241-1,

**Vu** le Code général de la propriété des personnes publiques,

**Vu** le Code de l'urbanisme,

**Vu** le Code général des impôts et notamment son article 1042,

**Vu** le Code de la voirie routière et ses articles L141-3 et suivants,

**Vu** le Code civil,

**Vu** les différents échanges entre la Commune d'Hénin-Beaumont et Pas-de-Calais Habitat en début d'année 2022 relatifs à l'acquisition de la parcelle cadastrée section AN n°958,

**Vu** le courrier en date du 6 avril 2023 de Pas-de-Calais Habitat nous rappelant la volonté de la commune d'Hénin-Beaumont d'intégrer dans le domaine privé communal la parcelle cadastrée section AN n° 958 pour une superficie de 10 432 m<sup>2</sup>, à usage d'espaces verts et de tronçon de voirie, mais également le transfert en régularisation des parcelles cadastrées section AN n° 928 pour 7 m<sup>2</sup> et section AN n° 931 pour 215 m<sup>2</sup>, à usage de trottoir, à l'euro symbolique,

**Vu** l'avis de la commission développement,

**Considérant** que la commune d'Hénin-Beaumont a la volonté de développer des espaces de promenades de proximité et projette de requalifier l'ex école de musique de la cité Foch en maison de l'environnement où les résidents, les élèves des écoles de la commune mais aussi des communes voisines, des résidents de la cité seront sensibilisés à cette thématique par le biais d'activités ludiques, de manifestations, d'animations, de conférences-débats ou d'exposition écocitoyenne comme la permaculture, les jardins partagés, la création de nichoirs etc... ;

**Considérant** que le transfert de la parcelle cadastrée section AN n° 958 en tant que support de mise en œuvre d'actions de découvertes, de sensibilisation et d'éducation liées à l'environnement, au développement durable et d'espace de promenade de proximité contribuera à la réalisation de ce projet, pour ce faire, sera intégré dans le domaine privé communal ;

**Considérant** qu'afin de régulariser à terme l'incorporation dans le domaine public communal des aménagements de voiries déjà effectués sur les parcelles cadastrées section AN n° 928 et AN n° 931 à usage de trottoir, il est d'abord nécessaire de les intégrer dans le domaine privé communal ;



**RETROCESSION DANS LE DOMAINE PRIVE COMMUNAL DES PARCELLES APPARTENANT  
A PAS-DE-CALAIS HABITAT AU PROFIT DE LA COMMUNE D'HENIN –BEAUMONT**

**Après en avoir délibéré,  
A l'unanimité,**

**ARTICLE 1 : ACCEPTE** le transfert de propriété dans le domaine privé communal de la parcelle cadastrée section AN n° 958 pour une superficie de 10 432 m<sup>2</sup>, à usage d'espaces verts et de tronçon de voirie, mais également le transfert en régularisation des parcelles cadastrées section AN n° 928 pour 7 m<sup>2</sup> et section AN n° 931 pour 215 m<sup>2</sup>, à usage de trottoir, par Pas-de-Calais Habitat, à l'euro symbolique, sachant que les frais liés à cette opération seront à la charge de l'acquéreur.

**ARTICLE 2 : RAPPELLE** que les dépenses correspondantes seront inscrites au budget de la Commune.


**ARTICLE 3 : AUTORISE** Monsieur le Maire ou son adjoint délégué à signer tous actes, pièces et documents à intervenir au titre de cette opération qui seront passés sous la forme notariée.

**ARTICLE 4 : MODIFIE** le tableau de classement des voies communales et ARRETE par voie de conséquence, le linéaire correspondant de cette voirie pour le calcul de la dotation de l'Etat.

**ARTICLE 5 : RAPPELLE** que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours en annulation devant le Tribunal administratif de Lille (5 rue Geoffroy de Saint-Hilaire, CS 62039, 59014, LILLE Cedex), dans un délai de deux mois à compter de sa transmission au représentant de l'Etat dans le Département et de sa publication. La juridiction administrative compétente peut également être saisie par l'application Télérecours citoyens, accessible depuis le site [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr). Elle peut par ailleurs faire l'objet d'un recours gracieux auprès de l'autorité signataire de la présente délibération. Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans un délai de deux mois suivant la réponse au recours gracieux. Une absence de réponse au terme d'un délai de deux mois valant décision implicite de rejet.

Pour Extrait certifié conforme au Registre  
(Publié et Affiché conformément à l'Article L. 2121-25 du  
Code Général des Collectivités Territoriales)  
**HENIN-BEAUMONT, le 5 juillet 2023**  
**Le Maire,**



  
**Steve BRIOIS**









CA d'Hénin-Carvin

D.T\_ARTOIS\_GOHELLE

Repère GPS  
50.4238062,2.9670347

Sections  
AN

Patrimoine Cible  
Boulevard du Maréchal Joffre

Parcelles  
958-928-931-933-936-937-892-889-895-894-893-917-912-911-909-905-902-904-1010-920-921-925-918

Légende

- Limite de propriété
- Bâti
  - ind.
  - A r troceder
    - AN n 928
    - AN n 931
    - AN n 958



Direction du Patrimoine  
et de la Ma trise d'Ouvrage

Service Urbanisme, Foncier et SIG

contrôle	C.H
donnée	
�diteur	F.B

12/08/2024



cadastre.data.gouv.fr



g oservices

G ofoncierEXPERT

Abyla







**Direction Générale des Finances Publiques**

Le 17/05/2023

**Direction départementale des Finances Publiques du Pas-de-Calais**

Pôle d'évaluation domaniale

5, rue du Docteur Brassart

BP 30015

62034 ARRAS Cedex

Courriel : [ddfip62.pgp.domaine@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:ddfip62.pgp.domaine@dgfip.finances.gouv.fr)

**POUR NOUS JOINDRE**

Le Directeur départemental des Finances  
publiques du Pas-de-Calais

à

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 \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(http://collectivites-locales.gouv.fr\)](#)

*Nature du bien :* Ensemble de 3 parcelles pour contenance cumulée de 10 654m<sup>2</sup> // ref cad : AN 928 – AN 931 – AN 958

*Adresse du bien :* Boulevard du Maréchal Gallieni // 62 110 HENIN-BEAUMONT

*Valeur :* Les rétrocessions aux communes de voiries, espaces verts et réseaux divers sont réalisées à l'euro symbolique au titre du transfert de charges. Pour le calcul de la contribution de sécurité immobilière, la valeur vénale de **1 598,10€ HT\*** pourra être retenue compte tenu des caractéristiques et de la situation des emprises

*\*Valeur vénale formalisée pour une emprise totale de 10 654m<sup>2</sup>*



## 1 - CONSULTANT

Affaire suivie par : Mme Micheline DACQUIN

## 2 - DATES

de consultation :	20 04 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 :	20 04 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

Projet de cession d'un ensemble de 3 parcelles cadastrées AN 928 – 931 – 958p pour une contenance cumulée de 10 654m<sup>2</sup>. L'opération sera réalisée dans le contexte d'une rétrocession à l'euro symbolique au profit de la commune de Hénin-Beaumont.

La collectivité souhaite réaliser une trame verte dédiée aux piétons et aux cyclistes sur les terrains inoccupés situés entre les bd du Maréchal Gallieni et du Maréchal Joffre au nord et la voie SNCF située plus au sud.

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

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale

Parcelles situées au sein d'un lotissement situé à l'est de la commune d'Hénin-beaumont, à proximité d'une ligne de chemin de fer et d'une zone naturelle partiellement en cours de reconversion (site Sainte-Henriette).

La commune bénéficie globalement d'une bonne desserte en étant traversé par 2 grands axes d'importance (la A 26 et la A1) et de zones commerciales, d'activités d'ampleur.

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

Les parcelles AN 928 et 931 se trouvent directement aux abords du bd du Maréchal Gallieni et du Maréchal Joffre. La AN 958 qui est de loin la plus importante (10 432m<sup>2</sup>) se trouve en revanche plus en retrait et présente 4 accès sur la voirie plus au nord

### 4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle(s)	Adresse / Lieu dit	Superficies des parcelles	Nature réelle
62 110 HENIN BEAUMONT	AN 928		7m²	trottoir
	AN 931		215m²	trottoir
	AN 958		10 432m²	Parcelle composée très majoritairement d'espaces verts. Une emprise d'environ 330m² au nord-est est en nature de voirie
TOTAL			10 654m²	

### 4.4. Descriptif

Ensemble de 3 parcelles contiguës cadastrées AN 928-931-958 pour une contenance globale de 10 654m<sup>2</sup>.

Les terrains se situent au sein d'une zone résidentielle à l'est de la commune et proche d'une zone naturelle (Sainte-Henriette).

Le périmètre est délimité au nord par les bd du Maréchal Joffre et Gallieni et au sud par la ligne SNCF qui dessert la commune.

Les parcelles AN 928 et AN 931 sont en nature de trottoir et s'avèrent de contenance réduite (222m<sup>2</sup> au cumul) et de forme étirée.

La parcelle AN 928 qui constitue de loin l'essentiel du périmètre dispose d'une superficie de 10 432m<sup>2</sup> très majoritairement composée d'espaces verts



## Vue aérienne des parcelles AN 928-931-958 : source GEOFONCIER



## Prise de vues afférentes aux parcelles AN 928-931-958 : source consultant et GOOGLE-MAPS

Parcelles AN n° 928 (7 m<sup>2</sup>) et AN n° 931 (215 m<sup>2</sup>) en nature de trottoirs (1-2)



Parcelles AN n° 928 (7 m<sup>2</sup>) et AN n° 931 (215 m<sup>2</sup>) en nature de trottoirs (2-2)





**Parcelle AN 958 (10 432m<sup>2</sup>) essentiellement en nature d'espaces verts**





**Parcelle AN 958 (extrémité nord-est) : emprise d'environ 330m<sup>2</sup> en nature de voirie et de trottoir**



## 5 – SITUATION JURIDIQUE

**5.1. Propriété de l'immeuble :** PAS-DE-CALAIS HABITAT

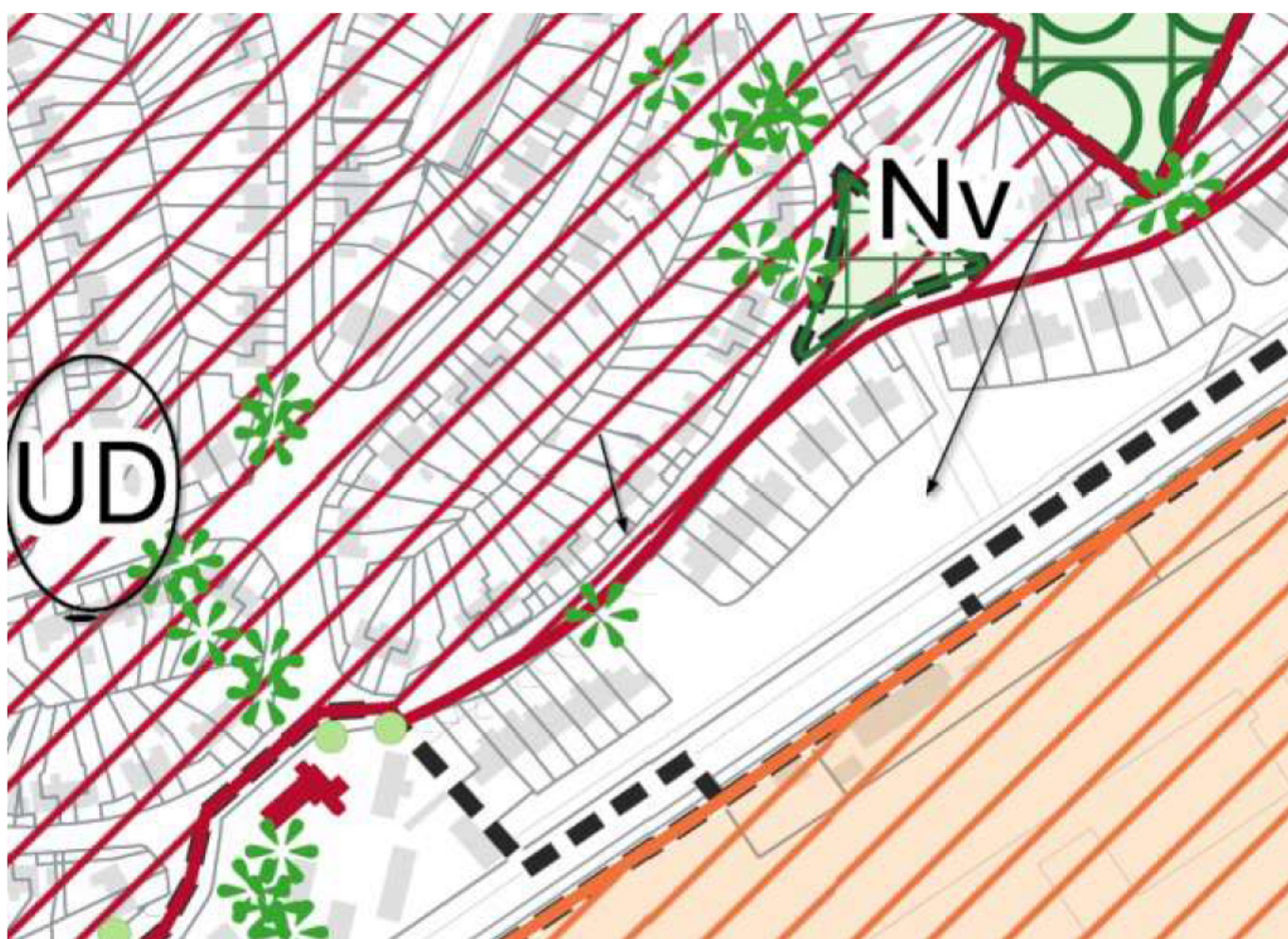
**5.2. Conditions d'occupation :** Libre d'occupation

## 6 - URBANISME

### 6.1.Règles actuelles :

Zone UD : Il s'agit d'une zone urbaine correspondant à des lotissements, groupes d'habitations relativement récents, et à certaines cités minières, affectée essentiellement à l'habitation , aux équipements, aux services et aux activités qui en sont le complément naturel.

Extrait du plan de zonage communal



### 6.2.Date de référence et règles applicables

Dernier PLU connu : approuvé le 4 février 2022



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

Méthode par comparaison directe :

Il est proposé d'engager 2 études de marché afin de prendre en compte le type de surfaces à évaluer :

I/ Recherche de termes afférents aux espaces verts et autres emprises inconstructibles (majeure partie de la parcelle AN 958 pour une emprise d'environ 10 102m<sup>2</sup>)

II/ Recherche de termes afférents aux surfaces en nature de voirie / trottoir (parcelle AN 928 – AN 931 + portion de la AN 958 soit 7m<sup>2</sup> + 215m<sup>2</sup> + 330m<sup>2</sup> = 552m<sup>2</sup>)

## 8 - MÉTHODE COMPARATIVE




### 8.1. Étude de marché

#### ***8.1.1.Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison***

I/ Recherches de termes relatifs à des terrains en nature d'espaces verts / inconstructibles sur Hénin-Beaumont et les communes voisines : emprise 958p pour env 10 102m<sup>2</sup>

n° terme	Visuels	Situation d'occupation // acteurs // description	Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m²)	Prix total	Prix/m²
1		<b>Acteurs :</b> Particulier > particulier <b>Situation :</b> Libre <b>Description :</b> terrain en nature de jardin enclavé à env 65m de la voirie la plus proche , derrière des bâtiments // <u>dim</u> env 7,5m x 12m // forme rectangulaire // zone résidentielle proche du centre-ville // zone UA	6204P03 2018P04883	AM/1058	<u>HENIN- BEAUMONT</u>	<u>77 RUE DE DOURGES</u>	05/09/2018	91	910,00 €	10,00 €
2		<b>Acteurs :</b> Particulier > particulier <b>Situation :</b> Libre <b>Description :</b> terrain à usage de jardin enclavé à env 15m de la voirie la plus proche , derrière des bâtiments // <u>dim</u> env 4 x 7,75m // forme trapèze // zone résidentielle proche du centre-ville // zone UA	6204P03 2018P04174	BK/1244	<u>HENIN- BEAUMONT</u>	<u>227 RUE FELIX FAURE</u>	18/07/2018	31	500,00 €	16,13 €
3		<b>Acteurs :</b> Particulier > particulier <b>Situation :</b> Libre <b>Description :</b> terrain à usage de jardin enclavé à env 30m de la voirie la plus proche , derrière des bâtiments // <u>dim</u> 7,6m x 10m // forme trapèze // zone résidentielle proche grands axes (A1) // zone ?	6204P03 2018P06817	AP/686	<u>DOURGES</u>	<u>DERRIERE LES JARDINS</u>	14/12/2018	76	700,00 €	9,21 €



n° terme	Visuels	Situation d'occupation // acteurs // description	Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m²)	Prix total	Prix/m²
4		<b>Acteurs :</b> Maisons & Cités (HLM) > Commune <b>Situation d'occupation :</b> Libre <b>Description :</b> échange de 2 parcelles enclavées en nature de jardin à env 50m de la voirie la plus proche // forme asymétrique triangulaire // situation zone résidentielle , proche de la gare // zone UD	6204P03 2019P05248	AK/1116 & AK/1120	HENIN-BEAUMONT	RUE LAZARE CARNOT	05/09/2019	11m² & 11m²	132,00 €	12,00 €
5		<b>Acteurs :</b> Maisons & Cités (HLM) > Commune <b>Situation d'occupation :</b> Libre <b>Description :</b> échange de 2 parcelles enclavées en nature de jardin à env 50m de la voirie la plus proche // forme asymétrique triangulaire // situation zone résidentielle , proche de la gare // zone UD	6204P03 2019P05315	AK/1119	HENIN-BEAUMONT	8 RUE MARCELLIN BERTHELOT	05/09/2019	66	990,00 €	15,00 €
6		<b>Acteurs :</b> ? (acte de vente non disponible) <b>Situation d'occupation :</b> Libre <b>Description :</b> terrain en nature de jardin // forme triangulaire ; env 14m – 4m – 14m (fond de terrain) // situation en zone résidentielle et en lisière urbaine // zone ?	6204P01 2021P06428	ZC/316	DROCOURT	LES EGLISIÈRES SUD	02/06/2021	22	150,00 €	6,82 €

n° terme	Visuels	Situation d'occupation // acteurs // description	Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m²)	Prix total	Prix/m²
7		<b>Acteurs</b> : ? (acte de vente non disponible) <b>Situation d'occupation</b> : Libre <b>Description</b> : terrain en nature de jardin // forme trapézoïdale ; env 11m – 6m – 11m (fond de terrain) – 4m // situation en zone résidentielle et en lisière urbaine // zone ?	6204P01 2021P06423	ZC/315	<u>DROCOURT</u>	<u>LES EGLISIÈRES SUD</u>	02/06/2021	S1	350,00 €	6,86 €
							Valorisation moyenne au m²		10,86 €	
							Valorisation médiane au m²		10,00 €	



### 8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

*Sans objet*

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

Suite à l'intégration de nos critères de recherche, 7 termes éligibles ont fait l'objet d'une restitution dans PATRIM :

Moyenne des termes = 10,86€ HT /m<sup>2</sup>

Valeur médiane = 10€ HT /m<sup>2</sup>

Fourchette de prix : de 6,82€ HT (terme 6) à 16,13 € HT (terme 2)

**Pour rappel les caractéristiques de la parcelle AN 958p (10 102m<sup>2</sup> d'espaces verts) sont les suivantes**



>Périmètre de forme asymétrique , étirée

>Contenance d'environ 10 102m<sup>2</sup>

>Terrain de nature partiellement herbeuse ponctué de taillis et autres talus pour la partie la plus reculée (aux abords de la ligne sncf)

>Situation aux abords d'une zone résidentielle et d'un couloir réservé à une ligne SNCF

>Situation en lisière urbaine (zone UD)

#### ÉLÉMENTS DE PLUS-VALUE

- > Situation en zone résidentielle (zone UD)
- > Emprise partiellement de nature herbeuse et dégagée
- > Superficie importante (supérieure à 1hec)

#### ÉLÉMENTS DE MOINS-VALUE

- > Forme d'emprise fortement asymétrique
- > Ligne de chemin de fer limitrophe de l'extrémité sud du terrain ce qui est vecteur de nuisances sonores
- > Zone inconstructible (servitude SNCF) alliée à une configuration défavorable des lieux
- > Présence d'un certain niveau d'encombrement : présence de taillis notamment en fond de terrain avec talus pour l'emprise proche de la ligne SNCF
- > Site pouvant faire l'objet de squat la nuit (nuisances sonores)

#### Analyse des termes de comparaison & valorisation proposée

Au regard des caractéristiques de ce site , il est proposé de **privilégier les termes positionnés en « bas de marché »** pour prendre en compte les éléments de moins-value prédominants ;

**Valorisation proposée :** [T3 (9,21€) + T6 (6,82€) + T7 (6,86€)] / 3 = **7,63€ HT /m<sup>2</sup>** ; montant repris pour fixer la base estimative de cette emprise

#### Valeur vénale de l'emprise en nature d'espaces verts

$$7,63€ \times 10\,102\text{m}^2 = \mathbf{77\,078,26€\ HT}$$

---

II/ Recherche de termes afférents aux surfaces en nature de voirie / trottoir (parcelles AN 928 – AN 931 + portion de la AN 958 soit  $7\text{m}^2 + 215\text{m}^2 + 330\text{m}^2 = 552\text{m}^2$ )



n° terme	Aperçu aérien	Aperçu via Google-maps	Acteurs (vendeur > acheteur) // Situation d'occupation // Description	Zonage	Ref. enregistrement	Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m²)	Prix total	Prix/m²
1			<b>Acteurs :</b> Société Escaut Habitat > Commune <b>Situation :</b> Libre <b>Description :</b> Parcelles / « fragments » en natures de voirie et d'espaces verts au sein d'une zone résidentielle // forme quadrilatères // Situation au sein d'une zone résidentielle en lisière urbaine // cession à 1€ symbolique, estimation à hauteur de 684€ pour la contribution immobilière	UB	6204P01 2020P02085	ZE/109-115-94- 83	BREBIERES	LE CHEMIN DES VACHES	09/03/2020	95	684,00 €	7,20 €
2			<b>Acteurs :</b> société KEOLIS > société Hauts de France Aménagement <b>Situation :</b> Libre <b>Description :</b> terrain à usage de voirie // forme quasi rectangulaire, environ 41m de longueur et largeur moyenne de 19,90m	principalement en 1AUa (marché comparable au UE) et portion en UB	6204P01 2018P02022	AR/99	BREBIERES	L ALOUETTE	21/03/2018	816	15 000,00 €	18,38 €
3		non disponible	<b>Acteurs :</b> Territoires 62 > Pas-De-Calais-Habitat <b>Situation :</b> Libre <b>Description :</b> Parcelle en nature de voirie et en forme de quadrilatère biseauté // env 6m de large sur une longueur moyenne de 12m // situation au sein d'une zone résidentielle proche du centre-ville	UA	6204P03 2018P05860	AH/1465	HENIN- BEAUMONT	RUE ELIE GRUYELLE	17/10/2018	74	1 100,00 €	14,86 €

n° terme	Aperçu aérien	Aperçu via Google-maps	Acteurs (vendeur > acheteur) // Situation d'occupation // Description	Zonage	Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m²)	Prix total	Prix/m²
4			<p><b>Acteurs :</b> CAHN &gt; Syndicat mixte pour la plate forme multimodale de dourges</p> <p><b>Situation :</b> Libre</p> <p><b>Description :</b> ensemble de 4 parcelles contiguës , composées essentiellement de voirie et bordées d'espaces de nature herbeuse</p>	?	6204P03 2015P01739	BR/919/ 921/923/925	HENIN- BEAUMONT	Lieu d't « LE CHEMIN DE LA BUISE »	17/04/2015	7054	105 735,00 €	14,99 €
5			<p><b>Acteurs :</b> particulier &gt; société SIAB</p> <p><b>Situation :</b> Libre</p> <p><b>Description :</b> terrain bitumé avec accès et places de parking // forme asymétrique // situation en zone mixte proche du centre-ville</p>	UC	6204P03 2017P04033	AO/944	COURCELLES LES LENS	L ALOUETTE	23/05/2017	1100	30 000,00 €	27,27 €
										Valorisation moyenne au m²	16,54 €	
										Valorisation médiane au m²	14,99 €	



### 8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

*Sans objet*

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

Suite à l'intégration de nos critères de recherche, 5 termes éligibles ont fait l'objet d'une restitution dans PATRIM .

Moyenne des termes : = 16,54€ HT /m<sup>2</sup>

Valeur médiane : = 14,99€ HT /m<sup>2</sup>

Fourchette de prix : 7,20€ HT (terme 1) à 27,27€ HT (terme 5)

**Pour rappel les caractéristiques de nos parcelles sont les suivantes**



>Ensemble de trottoirs et de voiries au sein d'une zone résidentielle

>Contenance cumulée d 'environ 552m<sup>2</sup>

>Zone UD

>Situation en périphérie / lisière urbaine est de la commune d'Hénin-Beaumont

### **Analyse des termes de comparaison**

Les termes ont été retenus sur la base de terrains en nature de voirie affichant des prestations comparables

La valorisation dominante pour ce type de bien à configuration équivalente s'établit à environ 15€ HT / m<sup>2</sup> , les emprises à évaluer affichant un aspect quelque peu « usagé »

**Valeur vénale de cet ensemble en nature de voirie (552m<sup>2</sup>) :**

15€ x 552m<sup>2</sup> = 8 280€ HT

---

**Valeur vénale de l'ensemble du périmètre (espaces verts +- 10 102m<sup>2</sup> et voirie +- 552m<sup>2</sup>) :**

77 078,26€ + 8 280€ = 85 358,26€ arrondie à **85 000€ HT**

Cette proposition représente **la valeur vénale de ces emprises au regard du marché.**

À ce stade il convient de rappeler que les rétrocessions aux communes de voiries, espaces verts et réseaux divers se font à l'euro symbolique et qu'une valeur symbolique est également appliquée pour fixer la CSI.

Par souci de cohérence, sera donc retenu le barème appliqué dans le département soit **0,15 euros le m<sup>2</sup>.**

0,15€ x 10 654m<sup>2</sup> = **1 598,10€ 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.

Pour le calcul de la contribution de sécurité immobilière, la valeur vénale de **1 598,10€ HT\*** pourra être retenue compte tenu des caractéristiques et de la situation de ces terrains (projet de rétrocession à l'euro symbolique au profit de la commune D'hénin-Beaumont)

\*Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

*\*Valeur vénale formalisée pour une emprise de 10 654m<sup>2</sup>*

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,

