

Accusé de réception en préfecture
062-344077672-20241018-10979A-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 CONSEIL D'ADMINISTRATION SEANCE DU 18 OCTOBRE 2024

Président : Monsieur COTTIGNY

Présents : Monsieur COTTIGNY, Monsieur BARBARIN, Madame BOUNY, Madame BRAS, Monsieur CAGIN, Monsieur DUCRON, Madame DUHEN, Madame GAILLARD, Monsieur GLORIAN, Madame LEROUGE, Monsieur MALFAIT, Madame MAQUET, Monsieur MELLICK, Madame MEYFROIDT-LEFAIT, Monsieur PANNIER, Madame SAVESTE.

Excusés : Monsieur LEROY qui a donné pouvoir à Monsieur BARBARIN, Madame AIT-CHIKHEBBIH qui a donné pouvoir à Monsieur COTTIGNY, Monsieur BAUDE qui a donné pouvoir à Monsieur GLORIAN, Monsieur DHAUSSY qui a donné pouvoir à Monsieur MALFAIT, Monsieur DUBREUCQ qui a donné pouvoir à Monsieur BARBARIN, Madame MENU qui a donné pouvoir à Monsieur COTTIGNY, Monsieur PEZE qui a donné pouvoir à Monsieur MELLICK, Madame ROSSIGNOL qui a donné pouvoir à Monsieur DUCRON.
Madame LEFEBVRE, Monsieur PILCH.

OUTREAU - Impasse du Professeur Clerc - Quartier de la Tour du Renard
Acquisition de terrains à la commune (dossier NPNRU)
Construction de 29 LLS collectifs

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

I - CONTEXTE

Dans le cadre du programme du NPNRU, Pas-de-Calais habitat a cédé, moyennant la

somme de 210 494,28 euros hors taxes (soit 10,51 € HT) par acte notarié en date du 12 décembre 2023 à la commune d'Outreau, un ensemble immobilier sis rues de l'Aisne, de Vimy et Impasse du Professeur Clerc et Alfred Letailleur cadastré section AL n°299, 586 à 590, 601, 603, 606 et 608 d'une superficie totale de 20 028 m² (matérialisé en rose sur le plan joint en annexe 1).

La commune d'Outreau a aménagé cet ensemble immobilier avant de pouvoir vendre différentes emprises par lot selon le projet arrêté du programme NPNRU.

La majorité des lots accueillera des logements collectifs sociaux, d'autres des programmes à caractère social d'accession à la propriété ou encore un établissement EPDAHAA (annexe 2).

Par délibération en date du 20 octobre 2023, le Bureau du Conseil d'Administration de Pas-de-Calais habitat a autorisé la faisabilité d'un programme de construction de 29 logements locatifs sociaux collectifs sur les emprises des lots E1 et E2 (matérialisées sous liseré bleu du plan joint en annexe 3).

II - TERRAIN

Les parcelles de terrain concernées (formant les lots E1 et E2) d'une contenance totale d'environ 4 051 m² (sous réserve d'arpentage) sont reprises au cadastre sous la section AL n°589p, 590p et 608p (matérialisées d'un trait bleu sur le plan joint en annexe 3).

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

Ils sont situés dans un secteur de renouvellement urbain, soumis à OAP, ancien site où se trouvaient des immeubles à vocation sociale et peu attractifs.

III – PRIX D'ACQUISITION

Dans le cadre de la convention NPNRU et après accord des parties, le prix d'acquisition a été arrêté à la somme de 268 515 € HT suivant les modalités de calcul fixées par le NPNRU, à savoir l'application d'un forfait de 135 €/m² de surface de plancher construit dans le cadre de logements collectifs. La surface de plancher du projet est de 1 989 m².

Par avis en date du 05 janvier 2024, adressé à la commune, les services du Pôle d'Evaluation Domaniale ont évalué la valeur vénale de l'unité foncière de 4 051 m² à la somme de 395 000 € HT hors frais (soit 97,50 € HT/m²) (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).

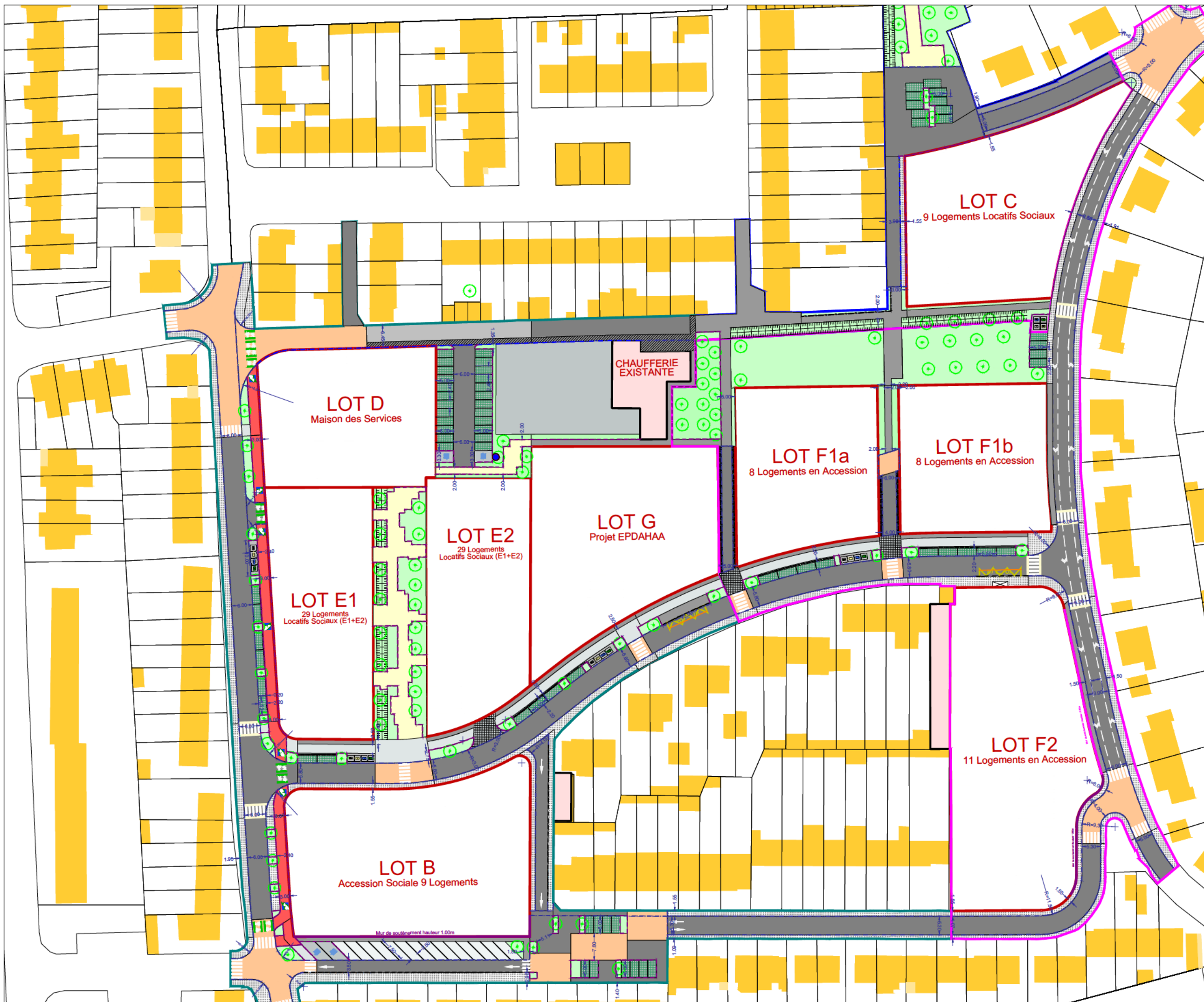
Au vu des éléments proposés et après en avoir délibéré, les membres du Conseil

d'administration :

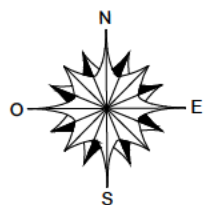
- ✓ autorisent l'acquisition à la commune d'Outreau de l'ensemble immobilier repris au cadastre sous la section AL n°589p, 590p et 608p d'une superficie d'environ 4 051 m² (sous réserve d'arpentage) moyennant la somme de 268 515 € hors taxes, augmentée de la TVA en vigueur le jour de la réitération de l'acte.
- ✓ autorisent le Directeur général, ou toute personne habilitée, à fixer définitivement les clauses, charges et conditions de l'acte authentique d'acquisition qui sera passé en l'Etude de Maître Senicourt, notaire à Boulogne-sur-Mer et à le signer ainsi que toutes les pièces nécessaires à la régularisation du dossier. Etant 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

OUTREAU
QUARTIER NPNRU
PLAN D'AMENAGEMENT
19 10 2023



0 10 20 50m





Il s'agit de deux terrains à bâtir d'environ 2000 m² chacun situés sur la partie gauche du périmètre ANRU. Les deux lots seront séparés par les aménagements réalisés par la commune, consistant en des espaces communs /liaisons douces. Ces deux lots sont destinés à la réalisation de 29 logements pour une SDP prévisionnelle de 2094 m².



**Direction Générale Des Finances Publiques
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@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Christine LUBCZINSKI
Courriel : christine.lubczinski@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 03 21 21 74 62

Réf DS: 150824479
Réf OSE :2023-62643-90794

Le 05/01/2024

Le Directeur départemental des Finances
publiques du Pas de Calais

à

Monsieur le Maire de la
Commune d'Outreau

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 : Cession d'un terrain à bâtir d'environ 4051 m² en zone UR correspondant aux lots E1 (2039,36m²) et E2(2012,16m²), cadastré A292p, 293p et AL383p, rue du Professeur Clerc
62230 Outreau

Adresse du bien : rue du Professeur Clerc, 62230 Outreau

Valeur : **395 000 €**, hors taxes et hors frais assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

La collectivité locale peut ainsi céder l'immeuble sans justification particulière à partir de 355 000€.

Le prix de cession est fixé par la convention ANRU et le Domaine n'a pas à se prononcer sur ce prix. Le Service du Domaine donne à la collectivité la valeur vénale lors de la cession conformément à l'obligation réglementaire de saisine du domaine visée par le Code général des collectivités territoriales (CGCT) qui prévoit les conditions de consultation du service du Domaine. Le prix d'acquisition tel qu'il découle de la convention ANRU entre le vendeur et la collectivité-acquéreur et qui les lie entre eux n'entre pas dans le champ de compétence du Domaine.

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

Commune d'Outreau

affaire suivie par : Clémence PECRON

2 - DATES

de consultation : 23/11/2023

de délai négocié : sans objet

de visite : du bureau

de dossier en état : 02/01/2024

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

Projet de cession. La commune d'Outreau a aménagé l'ensemble des 23 230 m² de ce secteur avant de pouvoir vendre différentes emprises par lot selon le projet arrêté dans le cadre de la convention ANRU. La majorité des lots accueilleront des logements collectifs sociaux, d'autres des programmes à caractère social d'accèsion à la propriété, un autre un établissement EPDAHAA lot G.

La présente saisine concerne la cession des lots E1 et E2 de respectivement 2039 m² et 2012 m² en vue de la construction de 29 logements pour une surface de plancher de 2094 m². Pour ces lots E1 et E2, PAS-DE-CALAIS HABITAT est le seul acquéreur et constructeur bailleur. Le prix négocié est de 395 766 € HT soit 97,5 €/m²

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

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

Le bien se trouve dans la Commune d'Outreau, commune située dans la banlieue de Boulogne sur Mer.

4.2. Situation particulière - environnement

Le terrain est situé dans le quartier de la Tour du Renard, quartier qui souffre d'une mauvaise image.

Le quartier est voué à être requalifié totalement, la quasi totalité des tours ayant déjà été démolies.

Le quartier est concerné par un projet de renouvellement urbain (zonage pour les parcelles des tours), et par une convention ANRU .

- accessibilité - voirie et réseau

Le terrain est desservi notamment par la rue de l'Aisne et la rue du professeur Clerc.

4.3. Références Cadastreales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous la référence suivante :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit Lot	Superficie de la parcelle en m2*	Nature réelle
Outreau	AL292p 293p et AL383p	Rue du Professeur Clerc – Lot E1	2039 m2	Terrain à bâtir pour la construction d'un programme de logements collectifs
Outreau		Rue du Professeur Clerc – Lot E2	2012 m2	Terrain à bâtir pour la construction d'un programme de logements collectifs
		Total	4051 m2	

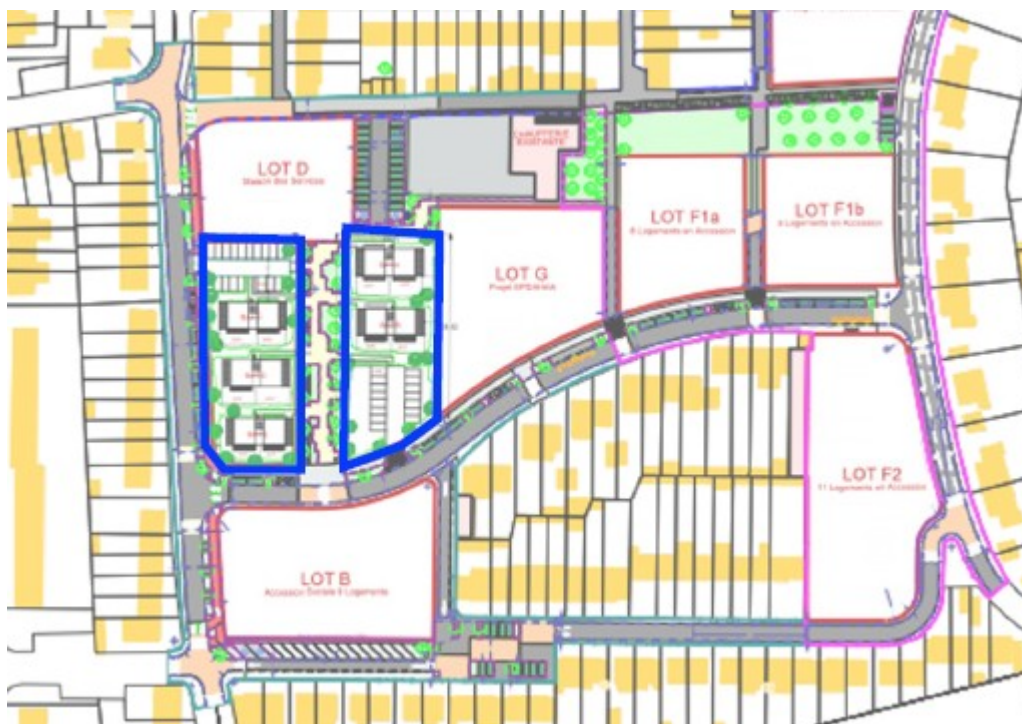
* D'après les informations communiquées par le consultant .

4.4. Descriptif

Références cadastrales : AL292p – 293p et AL383p pour une superficie totale de 4051,52m2

Il s'agit d'un terrain aménagé en zone UR situé dans un secteur de renouvellement urbain, soumis à OAP, ancien site où se trouvaient des immeubles à vocation sociale, peu attractif. Le quartier souffre encore de cette mauvaise image.

Les lots E1 et E2 sont représentés entouré d'un trait bleu sur le plan ci-après :



Il s'agit de deux terrains à bâtir d'environ 2000 m² chacun situés sur la partie gauche du périmètre ANRU. Les deux lots seront séparés par les aménagements réalisés par la commune, consistant en des espaces communs /liaisons douces.

Ces deux lots sont destinés à la réalisation de 29 logements pour une SDP de 2094 m².



visite extérieure le 26/07/2022 du site avant aménagement.



4.5. Surfaces du non bâti

Il s'agit d'un terrain d'environ 4051 m².

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Commune d'Outreau

5.2. Conditions d'occupation

Libre d'occupation.

6 - URBANISME

Règles actuelles

Zone UR renouvellement urbain et OAP Outreau Tour du Renard

Secteur soumis à OAP Outreau Tour du Renard – Projet soumis à convention ANRU. Contrairement à la phase 1 où le terrain n'était pas encore aménagé, on se situe à ce stade en phase 2, c'est-à-dire après aménagement par la commune d'Outreau. Il s'agit donc ici de terrain à bâtir.

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à procéder à une 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.

La valeur vénale a été déterminée par la méthode par comparaison de terrains à bâtir destinés de l'habitation pour des superficies d'environ 2000m².

8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR : MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

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

1) Étude de marché de terrains à bâtir d'environ 2000 m² destinés à de l'habitat dans un rayon de 3 km

N° terme	Adresse	Date	Cadastre	Ref Acte	Superficie	Prix HT	Prix au m ²	Obs°
1	OSTROHOVE SUD 62 ST MARTIN BOULOGNE	11/01/2023	758 BN 160	6204P04 2023P01623	1753	206 000	117,51	Vente à un particulier – secteur où la pression foncière est plus importante
2	CHE DU PORTEL 62 EQUIHEN PLAGE	28/10/2021	300 AB 251	6204P04 2021P08245	1833	170 000	92,74	Terrain dans un lotissement
3	CHE DU PORTEL 62 EQUIHEN PLAGE	22/09/2021	300 AB 252	6204P04 2021P07099	1875	168 000	89,60	Terrain dans un lotissement
4	CHE DU PORTEL 62 EQUIHEN PLAGE	16/02/2021	300 AB 230	6204P04 2021P01620	2264	203 760	90,00	Terrain dans un lotissement
5	RUE RAYMOND FOURCROY 62 EQUIHEN PLAGE	23/12/2022	300 AC 230	6204P04 2023P00217	1603	188 000	117,28	

Moyenne : 101,4 €/m² Médiane : 93 €/m²

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

Il ressort de l'étude de marché que les terrains d'environ 2000 m² et destinés à de l'habitat se vendent dans un rayon de 3 km, à un prix allant de 90 à 118 €/m² avec une moyenne à 101 € et une médiane à 93 €/m². La parcelle à évaluer est située dans un secteur dont l'image est à réhabiliter, ce qui n'est pas le cas des termes à Equihen-Plage. Néanmoins, les terrains lotis sont destinés à des programmes de construction de logements collectifs (29 logements envisagés pour une SDP d'environ 2094 m²), donc avec une densification de l'utilisation du terrain. Par conséquent la valeur de 97,5 €/m² proposée semble cohérente au regard du projet, du potentiel du terrain et de l'étude de marché réalisée.

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

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

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.

Superficie : 4051 m²

Prix au m² retenu : 97,5 €/m²

Valeur vénale : 4051m² x 97,5€/m² = 394 973 € arrondie à 395 000 € libre d'occupation

La valeur vénale du bien est arbitrée à : 395 000 €

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de cession sans justification particulière arrondie à 355 000€.

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.

Le service du Domaine donne une valeur vénale qui se distingue d'un prix qui résulte d'un accord entre les parties. C'est le cas du prix issu d'une convention ANRU qui n'entre pas dans le champ de compétence du service du Domaine.

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 départemental
et par délégation,



Lubczinski, Christine
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.