

Accusé de réception en préfecture  
062-344077672-20250228-13178-DE-1-1  
Date de télétransmission : 04/03/2025  
Date de réception préfecture : 04/03/2025

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 28 FÉVRIER 2025**

**Président** : Monsieur COTTIGNY

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

**BILLY-MONTIGNY - Rue Sadi Carnot et Avenue de la République Vente de  
terrain à usage de stationnement - Fixation du prix de vente**

---

Direction des politiques locatives  
Rapporteur : Mme [REDACTED]

---

Pas-de-Calais habitat est propriétaire de deux parcelles de terrain sur la commune de BILLY-MONTIGNY, cadastrées section AB n°1419 et 1424 suite à leur acquisition par acte administratif du 05 février 1996.

La Société Immobilière Grand Hainaut (SIGH), Société Anonyme, dont le siège est à VALENCIENNES (59300) 40 Boulevard Saly, immatriculée au Registre National des entreprises sous le n° 548 800 382, propriétaire de la parcelle adjacente cadastrée AB n°213 a fait part de son intérêt pour l'acquisition de ces deux parcelles de terrain.

En effet, SIGH souhaite régulariser l'occupation foncière de ces terrains sur lesquels elle a érigé 3 places de stationnement aux besoins de ses résidents.  
SIGH est propriétaire de la parcelle cadastrée section AB n°213 suite à l'acquisition qu'elle en a faite auprès du Logement Rural en 2012.

#### **I - TERRAIN**

La parcelle de terrain est cadastrée section AB n°1419 pour une contenance de 60 m<sup>2</sup> et AB n°1424 pour une contenance de 17 m<sup>2</sup> (annexe 2).

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

## **II - PRIX DE VENTE**

Le service local du Domaine a évalué la valeur vénale de ces parcelles de terrain à 15 000 euros HT par avis en date du 17 décembre 2024 (annexe 3).

Au 31 décembre 2025, la valeur nette comptable de ce terrain sera de 2 240,18 euros.

## **III – CONDITIONS DE LA VENTE**

La vente du terrain sera précédée d'un avant-contrat conclu sous les conditions suivantes :

- **Conditions suspensives générales :**

- Urbanisme : Le certificat ou les renseignements d'urbanisme, et les pièces produites par la commune, ne révèlent aucun projets, vices ou servitudes, de nature à déprécier de manière significative la valeur du terrain ou susceptible de le rendre impropre à la destination que l'acquéreur envisage de lui donner.
- Droit de préemption ou de préférence : Purge de tout droit de préemption ou de préférence éventuels.
- Droits réels – hypothèques : Etat hypothécaire ne révèle pas l'existence d'inscription pour un montant supérieur au prix de vente ou d'une publication de commandement de saisie ou l'existence d'autres droits réels que ceux éventuellement ci-dessus énoncés faisant obstacle à la libre disposition du terrain ou susceptible d'en diminuer sensiblement la valeur.

- **Durée de validité de l'avant-contrat : 6 mois.**

Le transfert de propriété aura lieu au moment de la réitération authentique de la vente par devant notaire.

## **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 vente des parcelles de terrains situées à BILLY-MONTIGNY, reprise au cadastre section AB n° 1419 et 1424 au profit de la société Immobilière Grand Hainaut au prix minimum de 15 000 euros HT et aux conditions reprises au rapport (avant-contrat et acte authentique de vente). Les frais d'acte de vente seront à la charge de l'acquéreur.
- ✓ autorisent le Directeur général, ou toute personne habilitée, à fixer définitivement les clauses, charges et conditions des actes à régulariser pour cette vente et à les signer.

Décision adoptée à l'unanimité

Département :  
PAS DE CALAIS

Commune :  
BILLY MONTIGNY

Section : AB  
Feuille : 000 AB 01

Échelle d'origine : 1/1000  
Échelle d'édition : 1/500

Date d'édition : 30/12/2024  
(fuseau horaire de Paris)

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

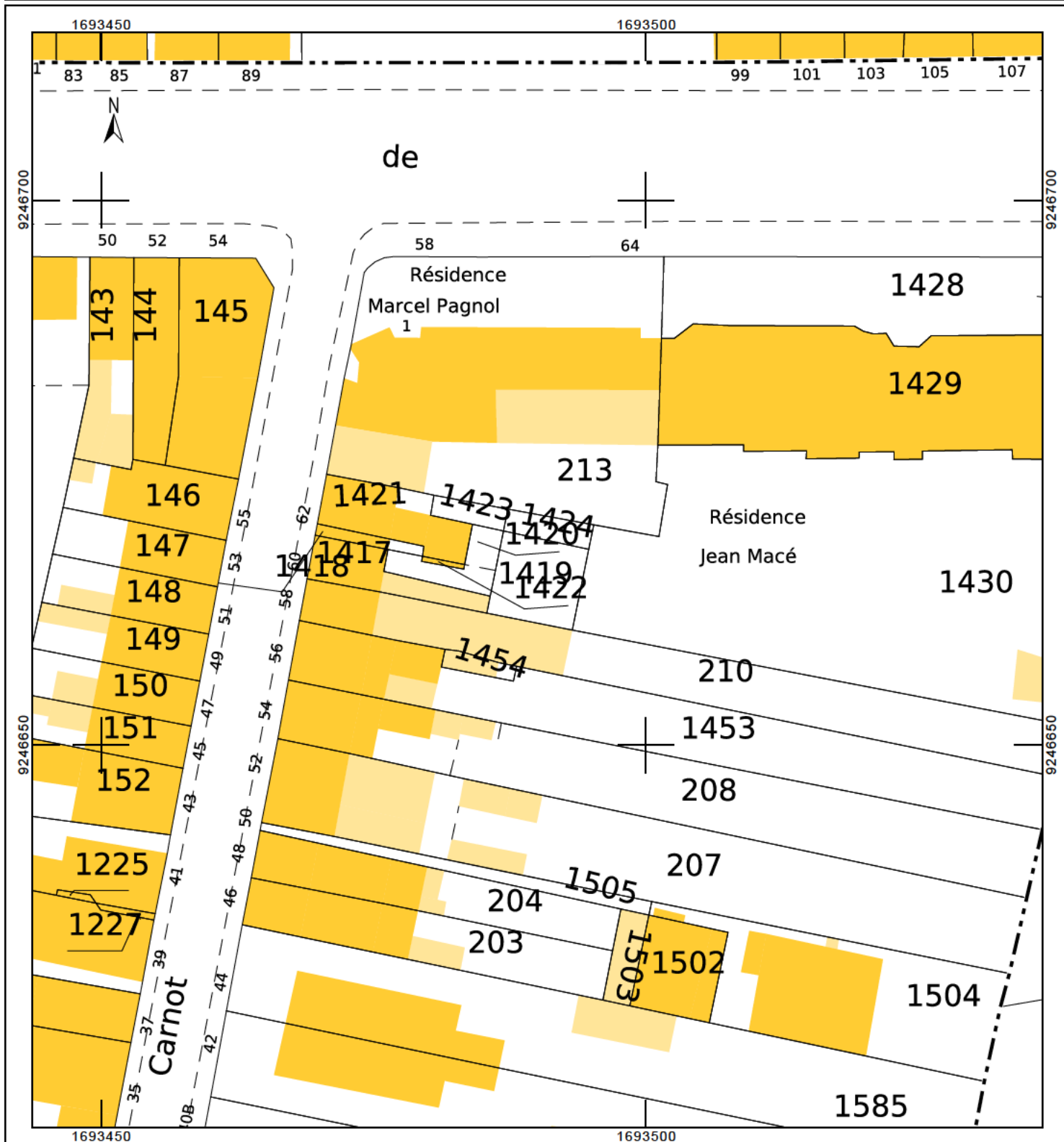
## DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

### EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré  
par le centre des impôts foncier suivant :  
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



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

POUR NOUS JOINDRE

Réf DS:21281185  
 Réf OSE : 2024-62133-87833

Le 17/12/2024

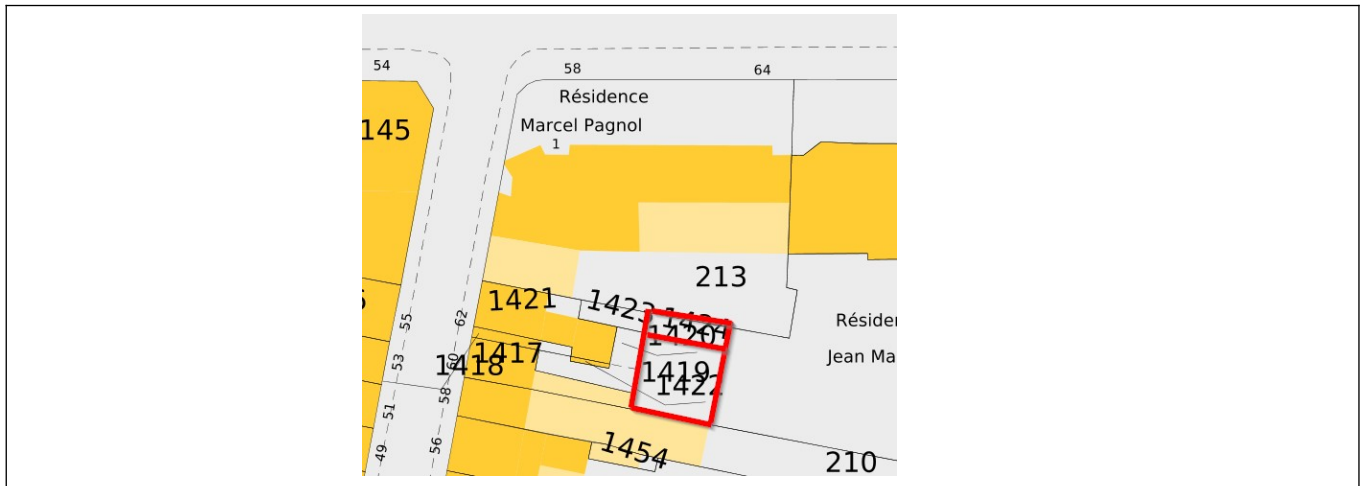
Le Directeur départemental des Finances  
 publiques du Pas de Calais

à

Monsieur le Directeur Général  
 SA HLM 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](https://collectivites-locales.gouv.fr)*



*Nature du bien :*

Deux parcelles de terrain à usage de stationnement

*Adresse du bien :*

Rue Sadi Carnot, et Avenue de la République, 62 420 Billy Montigny

*Valeur :*

**15 000€, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %**

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

## 1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Mme.Seroux-Assistante commerciale.

vos réf : Ø

## 2 - DATES

de consultation :	03/12/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	05/12/2024

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

### 3.3. Projet et prix envisagé

Cession envisagée de deux parcelles de terrain à usage de stationnement à la société Immobilière Grand Hainaut(SIGH) dans le cadre d'une régularisation foncière sur la résidence Marcel Pagnol à Billy Montigny.

Pas de négociations engagées sur le prix.

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

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale

Billy Montigny est une commune française située dans le Département du Pas-de-Calais, en région Hauts de France. La commune fait partie de la Communauté d'Agglomération de Lens-Lièvin qui regroupe 36 communes et compte 242 587 habitants en 2021.

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

Le bien se situe dans l'arrière-cour d'une résidence de logements qui borde un axe routier principal de la commune de Billy Montigny, à 550m environ de la mairie. Le bien est accessible par la cour intérieure de la résidence Marcel Pagnol qui donne accès à la rue Carnot.

La saisine du consultant ne mentionne pas la nature et l'emplacement des réseaux existants.

### 4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
BILLY MONTIGNY	AB1419	62 rue Sadi Carnot	60m <sup>2</sup>	Unité foncière de forme rectangulaire en sol enrobé accueillant trois places de stationnement au sein de la cour intérieure de la résidence Marcel Pagnol
	AB1424	Avenue de la République	17m <sup>2</sup>	
TOTAL			77m <sup>2</sup>	

### 4.4. Descriptif



### 4.5. Surfaces du bâti

Sans objet.

## 5 – SITUATION JURIDIQUE

### 5.1. Propriété de l'immeuble

Propriétaire : Pas de Calais Habitat.

Origine de propriété : ancienne.

## 5.2. Conditions d'occupation

Libre d'occupation.

## 6 - URBANISME

### 6.1. règles actuelles

Plan Local d'Urbanisme.

-Zone Ua: la zone U correspond à une zone urbaine à vocation principale d'habitat, pouvant accueillir des activités tertiaires, artisanales ou commerciales. Elle comprend le sous secteur Ua dont la densité minimale recherchée sera de 50 logements par hectare.

-Servitudes d'utilité publique, administratives ou de droit privé : non renseignées dans la saisine.

## 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 internes à la DGFiP et critères de recherche – Termes de comparaison

Des mutations à titre onéreux de places de parking en zone urbaine d'habitations, d'une superficie inférieure à 100m<sup>2</sup>, entre janvier 2023 et novembre 2024, situés sur un rayon de 10km autour du bien évalué, ont été recherchées.

Bien non bâtis – places de parking-valeur vénale							
N	date mutation	commune adresse	cadastre	Superficie place de parking	urbanisme	Prix/place de parking	Observations
1	01/02/24	Acheville, rue du Général de Gaulle	AB42-318-321	18m <sup>2</sup>	DPU	5 000€	Centre-ville Dans un ensemble immobilier en copropriété, une place de parking
2	07/05/24	Hénin Beaumont, rue du Maréchal Leclerc	AL1103	12m <sup>2</sup>	DPU	2 500€	Très proche centre-ville Dans un ensemble immobilier en copropriété, une place de parking
3	11/10/23	Lens, av Alfred Maës	AI638	12m <sup>2</sup>	DPU	4 000€	Très proche centre-ville Dans un ensemble immobilier en copropriété, une place de parking
4	09/02/23	Lens, rue Edouard Bollaert	AK553	12m <sup>2</sup>	DPU	7 500€	Centre-ville Dans un ensemble immobilier en copropriété, une place de parking
					moyenne	4 750€	
					dominante	4 500€	



### 8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

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

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

En l'absence de mutations à titre onéreux sur la commune de Billy Montigny pour des biens comparables, le périmètre de l'étude de marché a été élargi aux communes avoisinantes sur un rayon de 10km autour du bien évalué. Il ressort des critères retenus une sélection de quatre mutations à titre onéreux dans une fourchette de prix entre 2 500€/place de parking et 7 500€/place de parking soit un prix moyen de 4 750€/place de parking et 4 500€/place de parking pour des biens situés en centre urbain.

Compte tenu des caractéristiques du bien évalué, de son emplacement géographique et de la superficie du terrain, la valorisation est fixée à 5 000€/place de parking.

## 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 **15 000€**(5 000x3).

Elle est exprimée hors taxes et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10% portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 13 500€.

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,



  
Inspectrice des Finances Publiques

