

Accusé de réception en préfecture  
062-344077672-20250425-14449-DE-1-1  
Date de télétransmission : 14/05/2025  
Date de réception préfecture : 14/05/2025

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 25 AVRIL 2025**

**Président** : Monsieur COTTIGNY

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

**Excusés** : Monsieur MELLICK qui a donné pouvoir à Monsieur COTTIGNY, Madame  
ROSSIGNOL qui a donné pouvoir à Monsieur COTTIGNY.

**ARRAS - Quartier Baudimont - Rue Renoir Cession de terrain au profit de  
la ville d'Arras**

---

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 Arras, quartier Baudimont, rue Renoir (plan de situation fourni en annexe 1), repris au cadastre sur les parcelles BS 297 et BS 240 sur lequel sont implantés des logements collectifs locatifs sociaux (annexe 2).

Dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU), plus précisément au niveau de la réorientation du quartier Baudimont, il est prévu la requalification du parvis de la Tour Cézanne, l'aménagement des pieds d'immeubles et le stationnement au droit de la piscine ainsi que la plantation d'espaces verts (projet paysager et installation de haies brises vent, joint en annexe 3).

Ce projet, porté par la CUA et la Ville d'Arras, constitue la première phase d'un plan global d'aménagement défini en concertation avec les habitants entre 2015 et 2017. Il s'agit du premier « lot » d'aménagement autour de la Tour Cézanne, entrepris à la suite de l'achèvement des travaux réalisés par l'Office et inauguré en Mars 2024.

Conformément au schéma d'aménagement du quartier Baudimont, la requalification des espaces verts et des voiries interviendra progressivement après les interventions de l'Office. À ce titre, l'aménagement du square Cézanne et de l'entrée du quartier est prévu à l'horizon 2030-2031.

Le projet d'aménagement des abords de la Tour Cézanne a pour objectif d'améliorer le cadre de vie des habitants, de fluidifier et de sécuriser la circulation, ainsi que d'optimiser les accès pour tous, notamment pour les personnes à mobilité réduite (PMR).

Une attention particulière sera portée à la préservation des espaces verts et des arbres existants afin de maintenir la qualité paysagère du site et de renforcer le cadre naturel des abords (fonction d'ilot de fraîcheur), tout en intégrant harmonieusement les nouveaux aménagements.

Dans la continuité de ce projet, la ville a sollicité l'Office pour la rétrocession (hors NPNRU) d'une partie de la parcelle BS 297p d'une superficie d'environ 1 709 m<sup>2</sup> (sous réserve d'arpentage, zone matérialisée en violet sur le plan joint en annexe 4) à l'euro symbolique compte tenu que la ville supportera les coûts des travaux d'aménagement de la parcelle.

## **II - TERRAIN**

La parcelle de terrain concernée d'une contenance totale de 1 709 m<sup>2</sup> (sous réserve d'arpentage) est cadastrée sous la parcelle BS 297p (matérialisée en violet sur le plan joint en annexe 4).

Ce terrain est classé en zone UBa du Plan Local d'Urbanisme (zone urbaine mixte à enjeux forts en termes de densification et de reconquête urbaine).

## **III - PRIX**

Par avis en date du 20 mars 2025, les services du Pôle d'Evaluation Domaniale ont évalué la valeur vénale de ladite parcelle à 39 000 € HT (soit 23 € HT/m<sup>2</sup>, annexe 5).

Une marge d'appréciation de 10% permettant d'admettre des conditions financières s'écartant de la valeur vénale retenue est octroyée.

## **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 la cession au profit de la ville d'une partie de la parcelle cadastrée BS 297p d'une superficie totale d'environ 1 709 m<sup>2</sup> (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 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 l'acquéreur aux présentes ou de toute autre personne physique ou morale que ce dernier se réserve le droit de désigner.

**Monsieur Alexandre MALFAIT n'ayant pas participé au débat et au vote de cette délibération.**

Décision adoptée à l'unanimité



Données cartographiques : © IGN, BRGM, FEDER, EPF, Région Hauts-de-France, DGFIP, Esri France



Département :  
PAS DE CALAIS

Commune :  
ARRAS

Section : BS  
Feuille : 000 BS 01

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

Date d'édition : 03/06/2024  
(fuseau horaire de Paris)

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

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

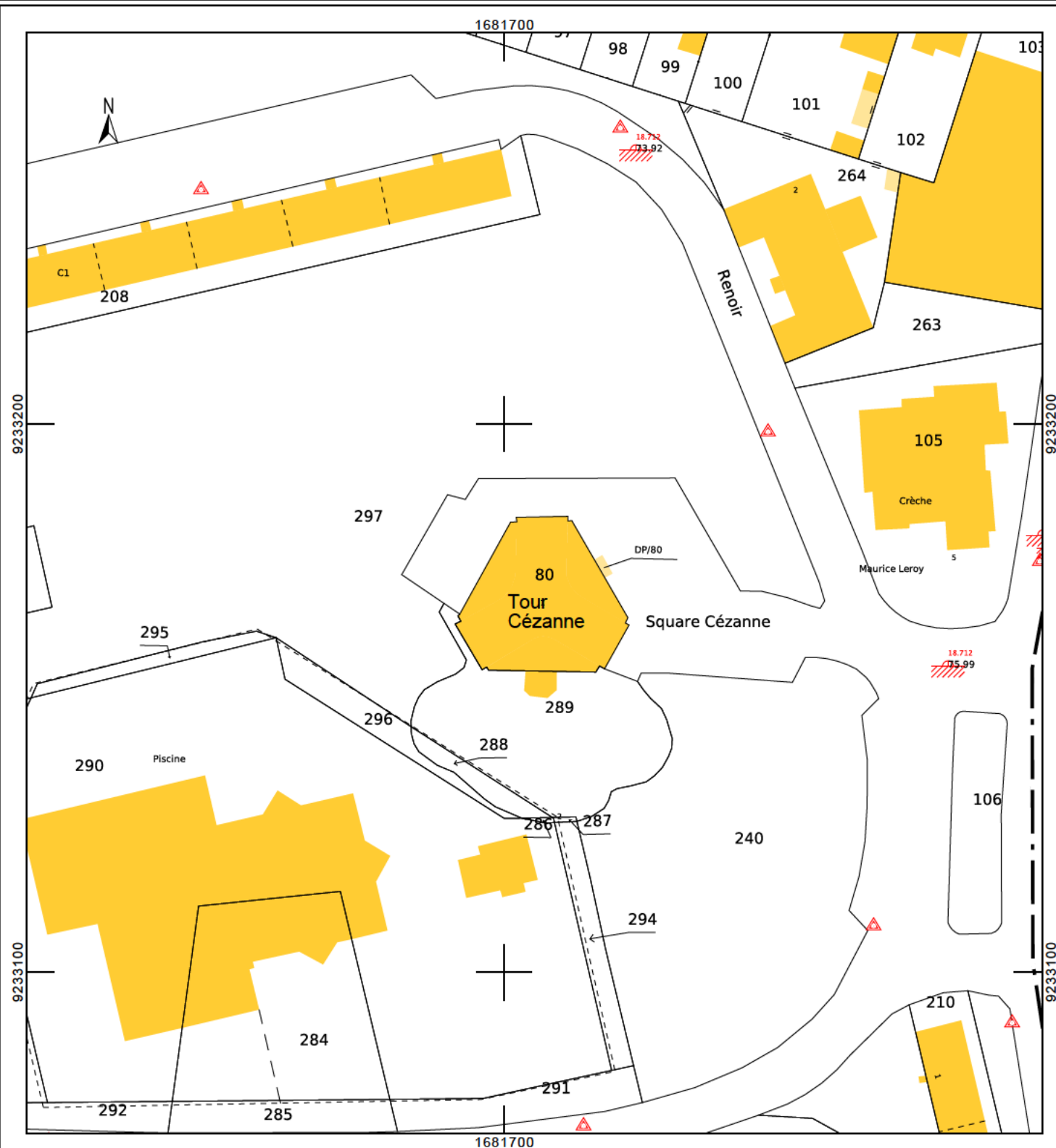
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Propriétés PdC h

Le plan visualisé sur cet extrait est géré  
par le centre des impôts foncier suivant :  
Pôle de Topographie et de Gestion  
Cadastrale  
ARRAS - SAINT POL 10 rue Diderot  
62034  
62034 ARRAS Cedex  
tél. 03.21.24.68.68 -fax  
ptgc.620.arras@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr





**LEGENDE :**

	Sondure T1
	Sondure T2
	Sondure T3-CS1
	Caniveau CC1
	Caniveau CC2
	Sondure CR2
	Sondure P1
	Prêt pavé
	Dalles Podotactiles
	Chaussée en enrobé
	Réseau sur chapeau
	Trottoirs en enrobé
	Pavés en béton
	Stationnements perméables
	Espaces Verts - Engazonnement
	Espaces Verts - Massifs arbustifs
	Haie basse taillée
	Noue Engazonnée
	Bloc Béton
	Potelet
	Sème amovible



Ville d'ARRAS  
MOE travaux d'aménagement des abords  
de la Tour Cézanne

Quartier Baudimont

AVP  
Avant Projet



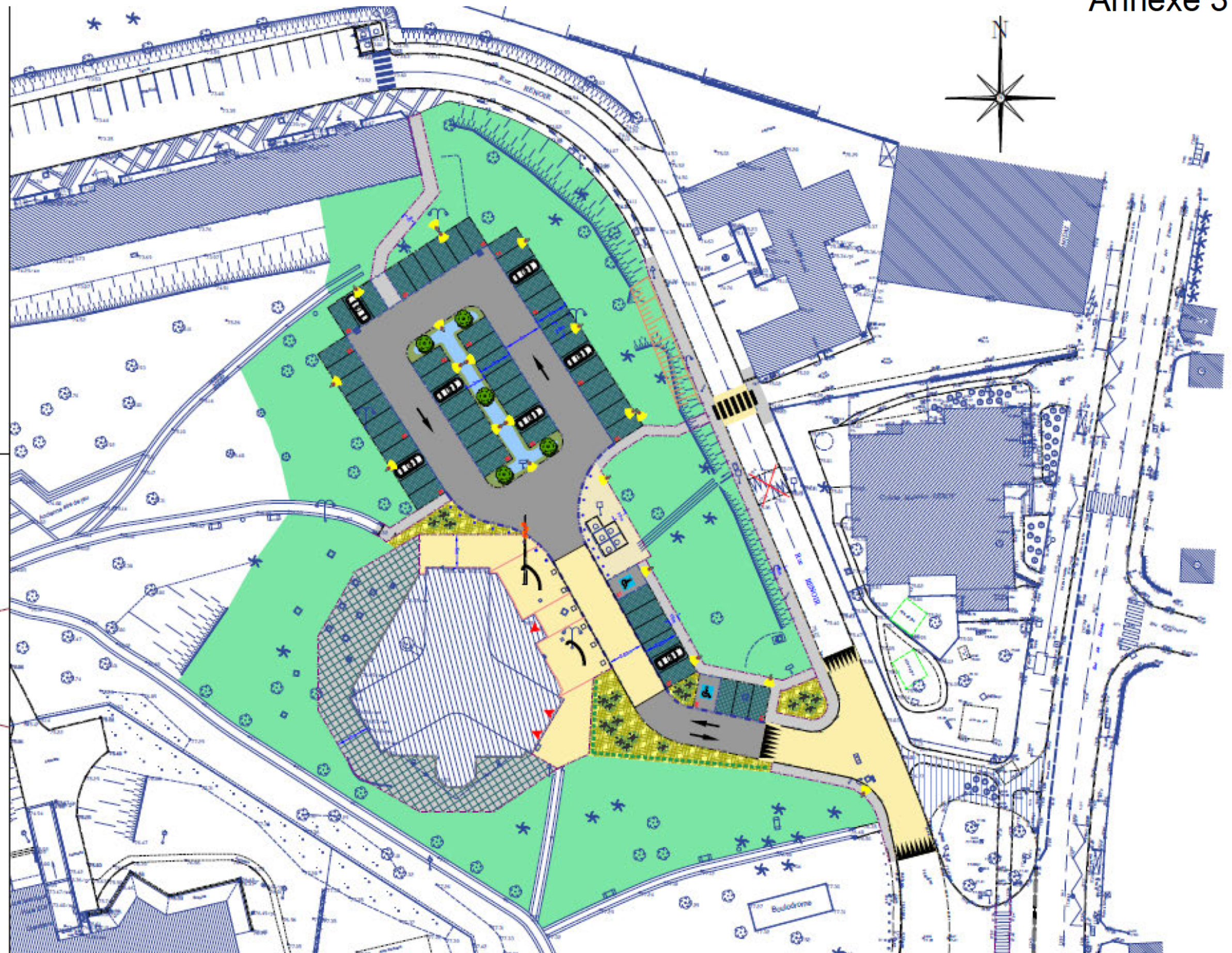
PLAN DE MASSE

Echelle 1:250

Index	Date	Revisé
REV	08/10/2016	
A		
B		
C		
D		



Ref : 60348







La Citadelle  
146, allée du Bastion de la Reine.  
CS 10345  
62026 Arras Cedex

## Quartier Baudimont

## Plan de proposition de cession foncière

4 octobre 2024



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 : [redacted]

Le 20/03/2025

Le Directeur départemental des Finances  
publiques du Pas de Calais

à

Monsieur le Directeur de

PAS-DE-CALAIS HABITAT

[redacted]

[redacted] parcelle BS297p pour une superficie de 1709 m<sup>2</sup> sous  
réserve d'arpentage.

Rue Renoir à Arras

Adresse du bien :

rue Renoir, 62 000 ARRAS

Valeur :

**39 000 €, hors taxes et hors frais assortie d'une marge d'appréciation  
de 10 %**

***Le consultant peut ainsi céder l'immeuble sans justification  
particulière à partir de 35 000 €.***

*Le service du Domaine n'a pas à se prononcer sur le prix fixé dans la convention ANRU.  
Le Service du Domaine donne au consultant la valeur vénale lors de la cession  
conformément à l'obligation réglementaire de saisine du domaine. Le prix tel qu'il découle  
de la convention ANRU entre la collectivité et l'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

Pas-de-Calais Habitat

affaire suivie par : [REDACTED]

## 2 - DATES

de consultation : 10/03/2025

de délai négocié : sans objet

de visite : du bureau

de dossier en état : 10/03/2025

## 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 à la commune d'Arras dans le cadre du programme ANRU rue Renoir.

La vente est prévue à l'euro symbolique dans le cadre de la Convention ANRU.

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale

Le bien se trouve dans la Commune d'Arras.

### 4.2. Situation particulière - environnement

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







#### 4.5. Surfaces du non bâti

1709 m<sup>2</sup> sous réserve d'arpentage.

### 5 – SITUATION JURIDIQUE

#### 5.1. Propriété de l'immeuble

Pas-de-Calais Habitat

#### 5.2. Conditions d'occupation

Libre d'occupation.

### 6 - URBANISME

#### Règles actuelles

Zone Uba (zone urbaine mixte à enjeux forts en termes de densification et de reconquête urbaine)

### 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 aménager pour de l'habitat.

### 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 aménager

N° terme	Adresse	Date	Cadastre	Superficie	Prix HT	Prix /m2t	Obs°
1	Le Village Nord Bailleul Sir Berthoult 62 Bailleul Sir Berthoult	11/05/2022	Am53, 58, 195 et ZB29	29 296 m2	585 920 €	20	Vendu par un particulier à une société zone 1AUa3
2	Le Village, 62 THELUS	8/02/2023	AC 121	4429 m2	79 722	18	Vente d'un particulier à une société ; Il est mentionné dans l'acte que le terrain est destiné à un aménagement de

							terrains à bâtir. L'acquéreur est titulaire d'un permis d'aménager du 15 novembre 2022
3	LE VILLAGE 62 THELUS	25/03/2024	810 AC 118	980 m <sup>2</sup>	19 600	20	Terrain en 1AU (terrain à aménager)
4	LE VILLAGE 62 THELUS	29/11/2023	810 AC 113	1838	42 757	23,26	Terrain en 1AU
5	LES TERRES DU POTIER 62 DAINVILLE	28/11/2024	263 ZR 106	23936 m <sup>2</sup>	718 080	30,00	Terrain en 1 Au terrain à aménager proche d'Arras Très grande unité foncière, et emplacement privilegié
6	Le Village Nord et La couture à Bailleul-Sir- Berthoult	11/05/2022	73 AM 21	2863 m <sup>2</sup>	70 000	25	Terrain en 1Aua3
7	LA FOSSETTE 62 ATHIES	31/10/2022	42 ZC 37	20020 m <sup>2</sup>	560 560	28,00	Terrain en 1 Aua3 destiné à de l'habitat – terrain libre d'occupation

Moyenne : 23,46 € Médiane : 23,26 €

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

Il ressort de l'étude de marché que les cessions de terrain à aménager ressortent à des valeurs comprises entre 18 et 30 €/m<sup>2</sup> avec une moyenne autour de 23 €/m<sup>2</sup>.

Le terrain à évaluer est situé dans Arras, secteur où la pression foncière particulièrement élevée. Cependant, le terrain n'est pas situé dans le secteur le plus élevé de la commune pour le logement. Par conséquent il est proposé de retenir la valeur moyenne de 23 €/m<sup>2</sup>.

#### 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 totale : 1709 m<sup>2</sup>

**Prix au m<sup>2</sup> retenu : 23€/m<sup>2</sup>**

**Valeur vénale : 1709 m<sup>2</sup> x 23 €/m<sup>2</sup> = 39 307 € arrondie à 39 000 € libre d'occupation**

**La valeur vénale du bien est arbitrée à : 39 000 €**



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 35 000 €.

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**

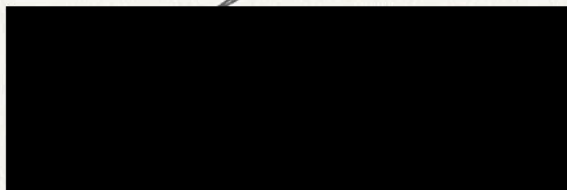


Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

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,



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.