

Accusé de réception en préfecture
062-344077672-20250523-15243-DE-1-1
Date de télétransmission : 02/06/2025
Date de réception préfecture : 02/06/2025

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 23 MAI 2025

Président : Monsieur COTTIGNY

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

Excusé : Monsieur MELLICK.

**ACHICOURT - Val Delis - Rues Pierre Mendès France, Jean-Claude d'Hondt
et Impasse Pierre Bérégovoy Rétrocession du terrain d'assiette des voiries,
espaces verts, éclairage public, réseaux divers**

Direction du patrimoine et de la maîtrise d'ouvrage

Rapporteur : M. [REDACTED]

I – CONTEXTE

En 2006, Pas-de-Calais habitat a obtenu un permis d'aménager pour la création de 8 îlots (A à H) sur un terrain sis à Achicourt, rue Marcel Delis (dénommé ancienne Friche Bracq) d'une superficie de 79 404 m².

A ce jour, ont été réalisés sur ce site (annexe 1) :

- 1 EHPAD de 80 lits (îlot G);
- 1 béguinage de 17 logements collectifs locatifs (îlot F)
- 6 logements individuels locatifs (îlot H)
- 6 logements collectifs locatifs (îlot H)
- 23 logements individuels en accession sociale (îlots A-B-C-D-E)
- 32 parcelles libres de constructeur (BC 364 à 371 + BC 373 à 378 + BC 385 à

396 + BC 438 à 444) dont 1 reste à commercialiser à ce jour (BC 374).

Par courrier en date du 05 mai 2025, la Communauté Urbaine d'Arras, qui a la compétence eau, assainissement et voirie, a donné son accord sur le principe de rétrocession du terrain d'assiette des voiries, trottoirs, éclairage public, espaces verts et ouvrages d'assainissement (annexe 2) à l'euro symbolique, sous réserve de la mise en conformité des ouvrages.

II – TERRAINS

L'assiette de terrain nécessaire à cette rétrocession est reprise au cadastre sous la section BC 362, 363, 436 et 446 d'une superficie totale de 14 517 m² (sous réserve d'arpentage - annexe 3).

Ces assiettes de terrain sont classées en zone UCb du Plan Local d'Urbanisme.

III – AVIS DES DOMAINES ET PRIX DE CESSION

Consulté le 13 mars 2025, France Domaine a évalué la valeur vénale de cet ensemble immobilier à la somme 26 000 € HT (soit 5 € HT/m² pour les parcelles en nature d'espaces verts et à l'euro symbolique pour les parcelles en nature de voirie) par avis en date du 10 avril 2025 (annexe 4).

S'agissant d'un transfert de charges, il est proposé une cession par Pas-de-Calais habitat à la Communauté Urbaine d'Arras de l'assiette de terrain des voiries, espaces verts, éclairage public, réseaux divers à l'euro symbolique et la prise en charge de la mise en conformité des ouvrages d'assainissement dans la limite de 370 000 € TTC.

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 Communauté Urbaine d'Arras, à l'euro symbolique, des parcelles en nature de voirie et/ou d'espaces verts pour une contenance totale de 14 517 m² (sous réserve d'arpentage) repris au paragraphe II ci-dessus, étant ici précisé que les frais, droits et émoluments de l'acte seront à la charge de Pas-de-Calais habitat,

- ✓ autorisent la prise en charge par l'Office de la mise en conformité des ouvrages d'assainissement dans la limite de 370 000 €TTC selon des modalités à finaliser par le Directeur général,
- ✓ autorisent le Directeur général ou toute personne habilitée à fixer définitivement les clauses, charges et conditions des actes à régulariser et à les signer ainsi que toutes les pièces nécessaires à la régularisation de ce dossier.


Décision adoptée à l'unanimité



ARRAS, le 05 mai 2025

Monsieur Jean-Louis COTTIGNY
Président
Pas-de-Calais Habitat
4, avenue des Droits de l'Homme
CS 20926
62022 ARRAS CEDEX

Direction Générale Adjointe – Pôle Mobilité et Infrastructures
Direction des Opérations Foncières
N/Réf. : NVK/SCA/n°2025 - 022


Objet : Achicourt – Lotissement Val Delis

Monsieur le Président,

Par arrêté préfectoral en date du 27 septembre 2006, Pas-de-Calais Habitat a été autorisé à lotir en 43 lots maximum à usage principal d'habitation, un terrain situé à Achicourt, rue Marcel Delis et rue des Maraîchers.

Cette réalisation a généré des aménagements de voirie, de réseaux (AEP, EU, GEPU, DECI, éclairage public) et d'espaces verts, cadastrés section BC n^{os} 362, 363, 436 et 446 pour une contenance de 14 517 m² environ, pour lesquels une procédure de rétrocession a été engagée au profit de notre établissement en 2018.

Toutefois, cette procédure n'est jamais allée à son terme en raison de malfaçons et non-conformités dont les travaux de reprise sont à ce jour estimés par votre office à la somme de 350 000 €.

Afin de clôturer ce dossier, vous avez proposé la rétrocession de ces parcelles en l'état moyennant le versement, à notre établissement, d'une indemnité d'un montant de 350 000 € destinée à couvrir les frais de remise en état et de mise en conformité des anomalies constatées.

Je vous confirme par la présente que la Communauté Urbaine d'Arras donne un accord de principe à cette proposition.

J'ai bien pris note que :

- la rétrocession sera consentie à l'euro symbolique ;
- l'indemnité nous sera versée à la signature de l'acte de rétrocession ;
- son montant sera révisé à l'achèvement des travaux en fonction de leur coût réel ;
- cette révision ne pourra pas excéder 20 % du montant versé à la rétrocession soit 70 000 €.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma considération distinguée.

Pour le Président,
Le vice-président en charge des Infrastructures


Pierre ANSART



ANNEXE 3

Département :
PAS DE CALAIS

Commune :
ACHICOURT

Section : BC
Feuille : 000 BC 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/2000

Date d'édition : 27/09/2024
(fuseau horaire de Paris)

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

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Emprise PdCh : BC 400-372-401-402-403-404-405-406-374-362-363-436-446

32 lots libres de constructeur, 1 seul reste à commercialiser (BC n° 374)

23 lgts en accession

BC n° 362-363-436-446
Voirie + Espaces Verts à rétrocéder

BC n° 400 : béguinage de 17 lgts locatifs mis en service en 2010

BC n° 372-401-402-403-404-405-406
6 lgts individuels et 6 lgts collectifs locatifs mis en service en 2022

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

Micheline DACQUIN - MAJ 09.05.2025



Direction Générale Des Finances Publiques
Direction départementale des Finances Publiques
du Pas de Calais

Le 10/04/2025

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

Le Directeur départemental des Finances
publiques du Pas de Calais

POUR NOUS JOINDRE

à

Pas-de-Calais Habitat

Réf DS: 23023201
Réf OSE : 2025-62004-19753

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 : Terrain de 14 161 m² composé de voiries, réseaux, trottoirs, éclairage public (8964 m²), et d'espaces verts (5197m²), cadastré BC 400p, 436p, 362, 363 et 446

Adresse du bien : Rue Marcel Delis, 62217 Achicourt

Valeur vénale : **26 000€**, 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 23 000€.

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 : 13/03/2025

de délai négocié : sans objet

de visite : du bureau

de dossier en état : 20/03/2025

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

3.3. Projet et prix envisagé

Dans le cadre du programme de rétrocession du patrimoine non bâti, Pas-de-Calais habitat envisage la cession du terrain d'assiette de voiries, trottoirs, éclairage public, réseaux divers et espaces verts d'un ensemble immobilier sur la commune d'Achicourt, rue Marcel Delis

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Le terrain est situé dans la commune d'Achicourt, commune d'environ 7900 habitants, au sud-ouest d'Arras.

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

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

Les terrains sont situés dans une nouvelle résidence réalisée entre la rue des Maraîchers, le chemin des fonds et la rue Marcel Delis.

4.3. Références Cadastreles

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

Commune	Lot	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie de la parcelle en m ²	Nature réelle
Achicourt	1	BC 400p	Rue Marcel Delis	8633	Voirie et assimilés (réseaux, trottoirs, éclairage public...) pour 8633 m ²
	2	BC 436 p		1519	Espaces verts pour 5197 m ²
	3	BC 436 p		3332	
	4	BC 436 p		346	
	6	BC 362		230	Voirie pour 331 m ²
	6	BC 363		75	
	6	BC 446		26	
			Superficie totale	14 161 m ²	

Plan communiqué par le consultant :



4.4. Descriptif

Il s'agit d'un ensemble de terrain en nature de voirie, trottoirs, réseaux et éclairage public (en bleu et rose sur le plan) et en nature d'espaces verts (en vert sur le plan).

4.5. Surfaces du bâti

sans objet

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Propriétaire : Pas-de-Calais Habitat

5.2. Conditions d'occupation

Libre d'occupation

6 - URBANISME

Zone Urbaine : UCb

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.

Compte tenu de la nature des terrains il est utilisé la méthode par comparaison catégorielle de cession de voirie au titre du transfert de charge et de cessions de jardins de type fond de jardin (marché de valeur basse pour des jardins) pour les espaces verts compte tenu de leur importance et de leur zonage.

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 rétrocession de voirie/réseau au titre du transfert de charge dans le département

N° terme	Adresse	Date	Cadastre	Superficie	Prix HT	Prix au m ²	Obs°
1	RUE DIDEROT 62 ARRAS	08/11/2022	41 CD 118 41 BS 283	169 m2	1	-	Terrain destiné à du stationnement public
2	RUE D'ARRAS 62 ARLEUX-EN-	17/04/2024	39 AB 470	1541 m2	1	-	Rétrocession de voirie

	GOHELLE						
4	CANTON DES TERRES PENDANTE 62 HESDIGNEUL- LES-BOULOGNE	04/03/2022	446 AB 185 446 AH 89	3976 m2	1	-	Rétrocession de bas côté de voirie
5	ALL DES FLEURS 62 OUTREAU	14/04/2022	643 AS 886 643 AS 884 643 AS 891 643 AS 889 643 AS 888	3400 m2	1	-	Rétrocession accotement de voirie
6	VERS LES FOURCHES 62 OPPY	17/07/2023	639 ZC 140 639 ZC 151 639 ZC 164	1844	1	-	Rétrocession de voirie

Il ressort de l'étude de marché que les rétrocessions de voirie et assimilés en tant que transfert de charge se font à l'euro symbolique

2) Étude de marché de cessions de terrains à vocation de jardin (marché de type fond de jardin) /espaces verts

N° ter me	Adresse	Date	Cadastre	Superficie	Prix HT en euros	Prix m ² au	Obs°
1	LES JARDINS BAS 62 DAINVILLE	05/08/2021	263 AI 431	193 m2	1 200	6	Parcelle en nature de jardin (spécifié dans l'acte)
2	LA LANQUETTE 62 DAINVILLE	17/06/2022	263 AI 198	503 m2	2 500	5	Parcelle en nature de jardin
3	LA TOUR 62 ACHICOURT	19/06/2021	4 BD 137	415 m2	2 531	6	Parcelle en nature de jardin – il est précisé « jardin potager »
4	LA RUE DE LA PLACE 62 GIVENCHY-EN- GOHELLE	12/01/2023	371 AE 226	350 m2	2 500	7	Terme plus récent – jardin sur l'arrière de forme rectangulaire
5	LES LAINES 62 ACHICOURT	22/02/2023	4 BD 439	94 m ²	750	8	Terme de plus petite superficie
6	LE CREVE COEUR 62 NEUVILLE-ST- VAAST	02/02/2023	609 AB 183	362 m2	3 620	10	Terme plus récent – jardin sur l'arrière de forme rectangulaire

Moyenne : 7 €/m² Médiane : 6,68€

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

Il ressort de l'étude de marché que les terrains à usage de jardin de type fond de jardin se vendent à des valeurs comprises entre 5 et 10 €/m² avec des valeurs dominantes autour de 6/7 €/m².

Les cessions les plus récentes font état de valeurs comprises entre 7 et 10 €/m². Cependant, il s'agit de terrains de taille moyenne, de près de 100 m² ou d'environ 350m², assez classiques.

Le terrain à évaluer est de grande superficie et consiste en des espaces verts à côté d'un ensemble immobilier principalement à usage habitation (lotissement).

Compte-tenu de la taille, de l'emplacement et de la configuration du terrain, il est proposé de retenir la valeur basse de marché de 5 €/m²

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.

1) 8964 m² de terrain en nature de voirie, trottoirs, réseaux, éclairage public :

S'agissant d'une rétrocession de voirie et réseau, au titre du transfert de charge, celle-ci peut être évaluée à l'euro symbolique.

2) 5197 m² en nature d'espaces verts

$5197 \text{ m}^2 \times 5 \text{ €/m}^2 = 25\,985$ arrondie à 26 000 €

La valeur vénale du bien est arbitrée à : **26 000 €**

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 23 000€.

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.

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.

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.