



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 5 SEPTEMBRE 2025

Président : Monsieur COTTIGNY

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

Excusés : Monsieur LEROY qui a donné pouvoir à Monsieur COTTIGNY.
Monsieur MALFAIT.

CROISILLES - Le Badoulet Rétrocession du terrain d'assiette des bassins de tamponnement 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 Croisilles, lieudit « Le Badoulet » repris au cadastre sous la section ZW 203 à 214, 216 à 217, 219 et 222 à 238 d'une superficie totale de 99 227 m² sur lequel ont été construits en 2013 et en 2015, 39 logements individuels locatifs et un béguinage de 18 logements individuels locatifs (annexe 1).

Cette opération a fait l'objet d'un permis d'aménager qui prévoyait une zone de tamponnement des eaux pluviales (matérialisée en vert sur l'annexe 1) conformément au Dossier Loi sur l'Eau.

En décembre 2022, des travaux de reprise des bassins de tamponnement ont donc été lancés conformément aux attendus du permis d'aménager initial.

Aujourd'hui, les travaux ayant été réalisés, il y a lieu de rétrocéder à la commune l'emprise desdits bassins (matérialisée en vert sur le plan joint en annexe 2) en vue de son incorporation dans le domaine public communal.

Cette cession est réalisée à l'euro symbolique au titre du transfert des charges et trouve

sa cause dans la contre prestation que fournira la ville de Croisilles en se chargeant de l'entretien des bassins.

Par délibération en date du 21 juin 2025, la commune de Croisilles a donné son accord sur la rétrocession (annexe 3).

II – TERRAINS

L'assiette de terrain nécessaire à cette rétrocession est reprise au cadastre sous la section ZW n° 219p pour 4 420 m² (sous réserve d'arpentage).

Cette assiette de terrain est classée en zone 1 AUa du Plan Local d'Urbanisme.

III – AVIS DES DOMAINES

Consultés le 10 juillet 2025, les services du pôle évaluation domaniale ont évalué la valeur vénale de cet ensemble immobilier à la somme 13 260 € HT (soit 3 € HT/m²), par avis en date du 29 juillet 2025 (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 rétrocession à l'euro symbolique, au profit de la commune de Croisilles, de la parcelle cadastrée ZW 219p, en nature de bassins de tamponnement pour une contenance totale de 4 420 m² (sous réserve d'arpentage).
- ✓ 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 de ce dossier, étant 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.

Décision adoptée à l'unanimité

ANNEXE 1

Département :
PAS DE CALAIS

Commune :
CROISILLES

Section : ZW
Feuille : 000 ZW 01

Échelle d'origine : 1/2000
Échelle d'édition : 1/4000

Date d'édition : 08/07/2025
(fuseau horaire de Paris)

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

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

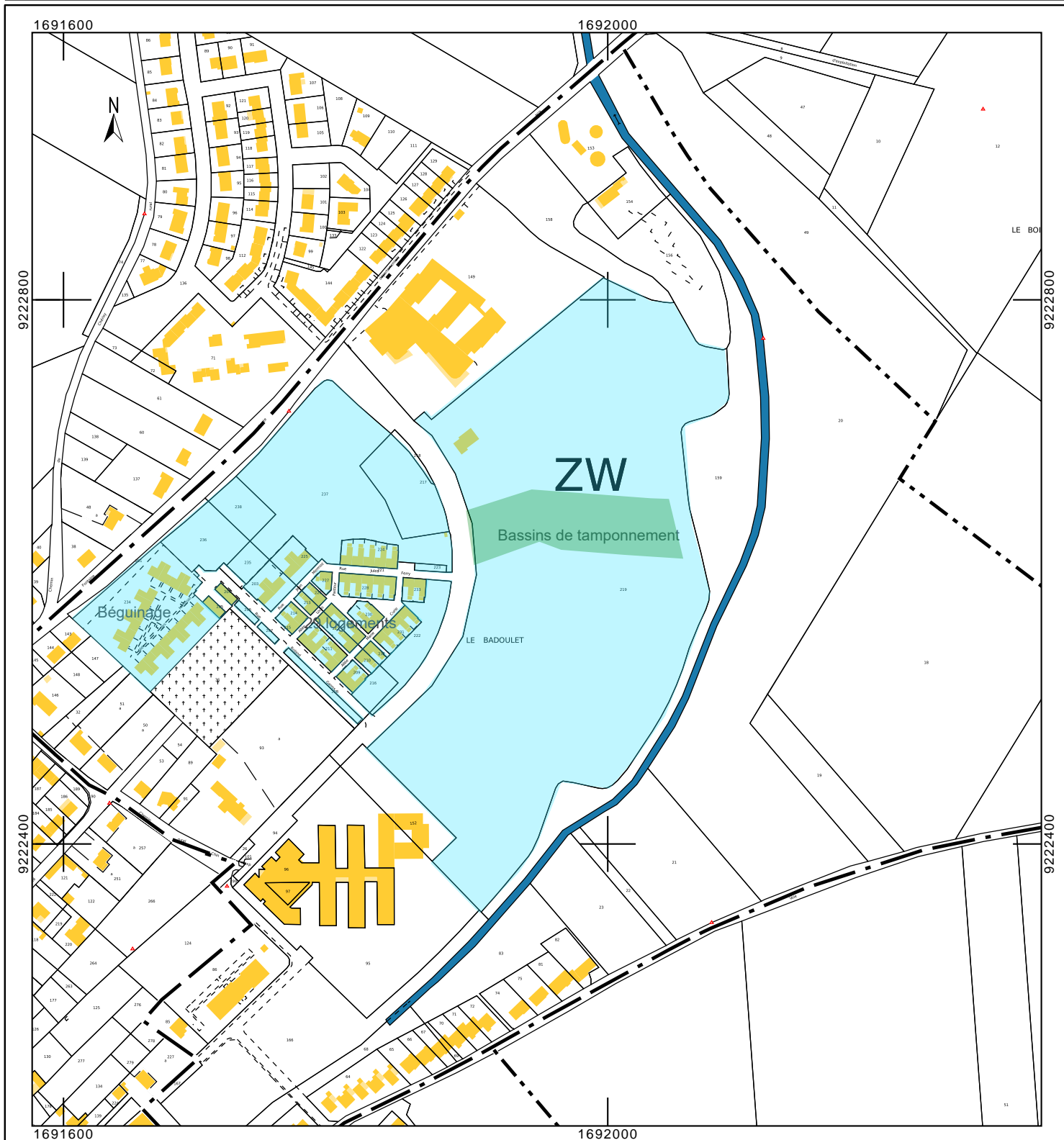
 Emprise Pas-de-Calais habitat

 Emprise bassins de tamponnement

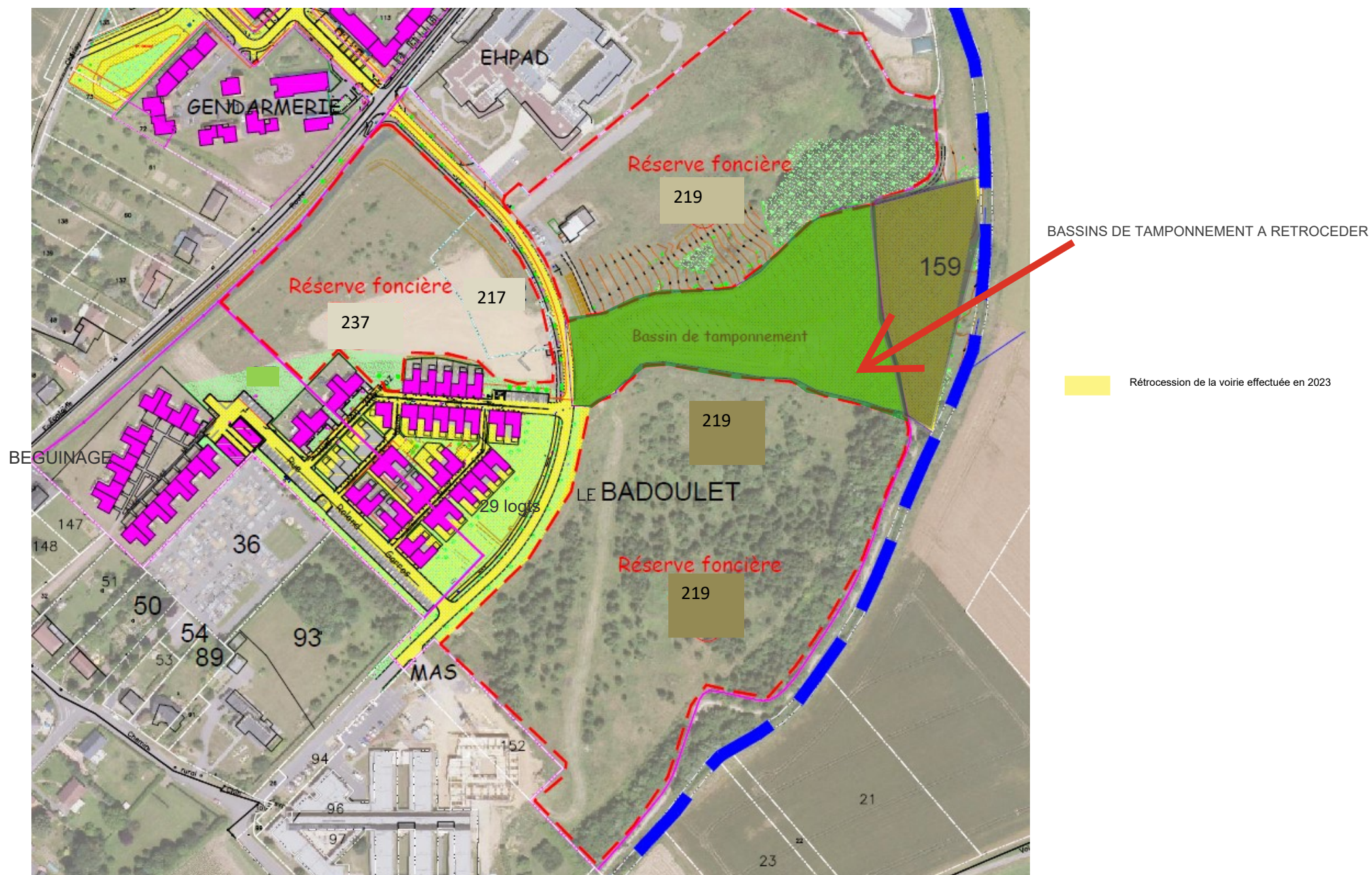
Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
Pole de Topographie et de Gestion
Cadastrale
ARRAS - SAINT POL 10 rue Diderot
62034
62034 ARRAS Cedex
tél. 03.21.24.68.60 -fax
ptgc.620.arras@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



ANNEXE 2



L'an deux mille vingt-cinq, le samedi 21 juin 10 heures 30, les membres du Conseil Municipal se sont réunis à la Salle du Conseil sous la Présidence de Monsieur DUÉ Gérard, Maire, en date de la convocation du 13 juin 2025 dont un exemplaire a été affiché à la porte de la Mairie.

Conseillers en exercice : 19
Présents : 10
Absents 9
Abstention : 0
Nuls : 0
Vote POUR : 19
Vote CONTRE 0

Etaient présents : M. DUÉ Gérard, Mme VANDEWALLE Monique, M. SELLIER Fabien, M. REBOUT Mathieu, M. BULCOURT David, Mme SANTERNE Caroline, M. HOMBERT Jean-Claude, Mme MARKOWSKI Cécile, M. SELLEZ Éric, Mme MAGGIOTTO Raphaëlle,

Séance du 21/06/2025

Absents excusés :

Mme BULTEEL Elisabeth a donné procuration à Mme VANDEWALLE Monique,
M. SAINT-POL Hervé a donné procuration à M. DUÉ Gérard,
M. CUVELLIER Mickael a donné procuration à M. SELLIER Fabien,
Mme CORDONNIER Laure a donné procuration à Mme MARKOWSKI Cécile,
Mme MERLIN Brigitte a donné procuration à Mme SANTERNE Caroline,
Mme JAMPIERRE Ludivine a donné procuration à M. HOMBERT Jean-Claude,
M. BILLAUT Serge a donné procuration à M. BULCOURT David,
M. GREBERT Alain a donné procuration à M. SELLEZ Éric,
M. CHRÉTIEN Xavier a donné procuration à M. REBOUT Mathieu

Monsieur BULCOURT David est élu secrétaire de séance

OBJET : BASSINS DE TAMPONNEMENT- BADOULET

La séance ouverte, Monsieur le Maire rappelle que Pas-de-Calais habitat est propriétaire d'un ensemble immobilier sis à Croisilles, lieudit « Le Badoulet » repris au cadastre sous la section ZW 203 à 214, 216 à 217, 219 et 222 à 238 d'une superficie totale de 99 227 m² sur lequel ont été construits en 2013 et 2015, 39 logements individuels locatifs et un béguinage de 18 logements individuels locatifs (annexe 1).

Cette opération a fait l'objet d'un permis d'aménager qui prévoyait une zone de tamponnement des eaux pluviales (matérialisée en vert sur l'annexe 1) conformément au Dossier Loi sur l'Eau.

En décembre 2022, des travaux de reprise des bassins de tamponnement ont donc été lancés conformément aux attendus du permis d'aménager initial.

Aujourd'hui, les travaux ayant été réalisés, il y a lieu de rétrocéder à la commune l'emprise desdits bassins (matérialisés en vert sur le plan joint en annexe 2) en vue de leur incorporation dans le domaine public communal.

Cette cession est réalisée à l'euro symbolique au titre du transfert des charges. Cette dite cession sans indemnité trouve sa cause dans la contre prestation que fournira la ville de Croisilles en se chargeant de l'entretien des bassins.

L'assiette de terrain nécessaire à cette rétrocession est reprise au cadastre sous la section ZW n° 219p pour 4 420 m² (sous réserve d'arpentage).

Cette assiette de terrain est classée en zone 1 AUa du Plan Local d'Urbanisme.

Ayant entendu l'exposé

Après en avoir délibéré,

Le Conseil Municipal par 19 voix pour :

- ACCEPTE la rétrocession des Bassins de Tamponnet lieudit « le Badoulet »

Cette délibération est adoptée à l'unanimité des membres présents

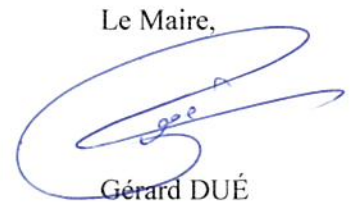
Ainsi fait, délibéré, certifié et rendu exécutoire par publication le 21/06/2025 et par transmission au service du contrôle de légalité en Préfecture le 21/06/2025.

Pour extrait conforme,

Le Maire,

Gérard DUÉ



Le Maire,

Gérard DUÉ



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques
Direction Départementale des Finances Publiques
du Pas-de-Calais
Pôle d'Évaluation Domaniale du Pas-de-Calais
Immeuble Foch
5 rue du Docteur Brassart
62034 ARRAS cedex
mél. : ddip62.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le 29/07/2025

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

à

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Christine LUBCZINSKI
téléphone : 03 21 21 31 74 62
courriel : christine.lubczinskio@dgfip.finances.gouv.fr

Pas-de-Calais Habitat

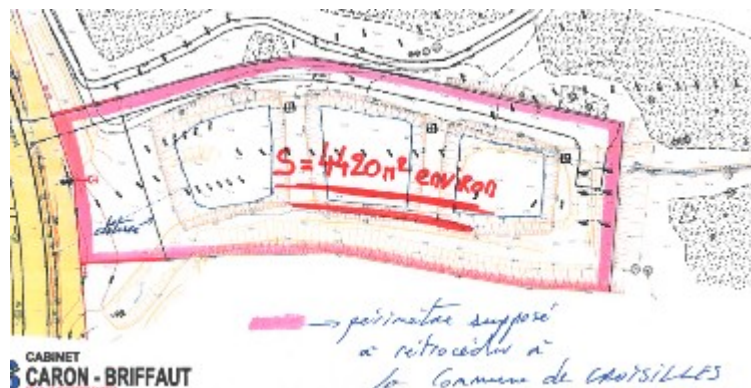
Réf. DS:25273072
Réf. OSE : 2025-62259-51757

LETTRE VALANT AVIS DU DOMAINE

Objet : Cession à la commune de Croisilles du terrain d'assiette des bassins de tamponnement correspondant à une emprise de 4420 m² la parcelle ZW219 sise rue François Mitterrand à Croisilles (62128). Cette cession est réalisée dans le cadre du programme de rétrocession à la commune de Croisilles du patrimoine non bâti secteur Le Badoulet.

Cette rétrocession est réalisée à l'euro symbolique au titre du transfert de charge.

Valeur vénale : 13 260 € 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 11 900 €.



Par saisine du 10 juillet 2025, complétée le 28 juillet 2025 (zonage), vous sollicitez l'évaluation du terrain en nature de terrain à aménager pour l'implantation de bassins de tamponnement sur la

Commune de Croisilles. Le but de cette zone est de stocker les eaux pluviales puis de la rejeter à débit régulier vers la Sensée.

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie de la parcelle	Nature réelle
Croisilles	ZW 219p	Rue François Mitterrand, « Le Badoulet »	4 420 m ²	Terrain en nature de bassins de rétention en zone de tamponnement en zone 1 AUa (zone à urbaniser à court terme à vocation d'habitat pour 55 %) et zone 1 Aua i : zone à urbaniser à court terme à vocation d'habitat avec risque d'inondation).

Compte tenu de l'ensemble de ces éléments, la valeur vénale du bien est arbitrée à **13 260 €** (4420 x 3€/m²)

Elle est exprimée hors taxes et hors droits. Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de cession sans justification particulière à 11 900 € HT / HC (arrondie)

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

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.

Le présent avis est valable pour une durée de 18 mois.

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.