



## 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.

PUISIEUX - Rue de Gommecourt Acquisition à la commune d'une parcelle  
de terrain  
Régularisation foncière

---

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

---

#### I - CONTEXTE

Par acte notarié en date du 16 avril 2003, Pas-de-Calais habitat a acquis à la Société Anonyme d'Habitations à Loyer Modéré des Régions du Nord et de l'Est, un ensemble immobilier composé de 6 logements individuels avec garages sis rue de Gommecourt à Puisieux repris au cadastre sous les parcelles AB 316, 321, 322, 326, 332 et 338 (annexe 1).

À la suite d'expertises menées par le bureau d'études IRH, il a été établi que le réseau séparatif desservant les logements concernés et assurant la collecte des eaux usées présentait un fonctionnement conforme. Toutefois, il a été constaté des désordres liés au dysfonctionnement de la micro-station. En effet, cette dernière ne répond plus aux normes en vigueur en raison de caractéristiques techniques inadaptées.

Or, cette micro-station qui est utilisée exclusivement par nos logements est implantée sur la parcelle cadastrée AB 320, propriété communale (annexe 2).

Afin de mettre en conformité ledit réseau, il est nécessaire d'acquérir le terrain concerné pour engager les travaux de remplacement de cette micro-station

d'épuration.

Par courrier en date du 12 mars 2025, Pas-de-Calais habitat a donc sollicité la commune pour l'acquisition de la parcelle, objet de la présente, moyennant l'euro symbolique (annexe 3).

Par délibération en date du 26 mai 2025, le Conseil Municipal a adopté la cession au profit de l'Office de la parcelle cadastrée AB 320 moyennant l'euro symbolique (annexe 4).

## **II - TERRAIN**

La parcelle de terrain concernée est reprise au cadastre sous la référence AB 320 d'une superficie de 38 m<sup>2</sup>.

Ce terrain est classé en zone UC du Plan Local d'Urbanisme.

## **III - PRIX**

S'agissant d'un transfert de charges, les services du Pôle d'Evaluation Domaniale (consulté le 28 mai 2025) ont évalué la valeur vénale à UN EURO € et ce par avis en date du 27 juin 2025 (annexe 5).

## **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 l'acquisition, à la commune de Puisieux, de la parcelle AB 320 d'une superficie de 38 m<sup>2</sup> 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 dudit dossier, étant ici précisé que les frais, droits et émoluments de l'acte seront à la charge de l'Office.

Décision adoptée à l'unanimité

# Annexe 1

Département :  
PAS DE CALAIS

Commune :  
PUISIEUX

Section : AB  
Feuille : 000 AB 01

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

Date d'édition : 02/08/2024  
(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

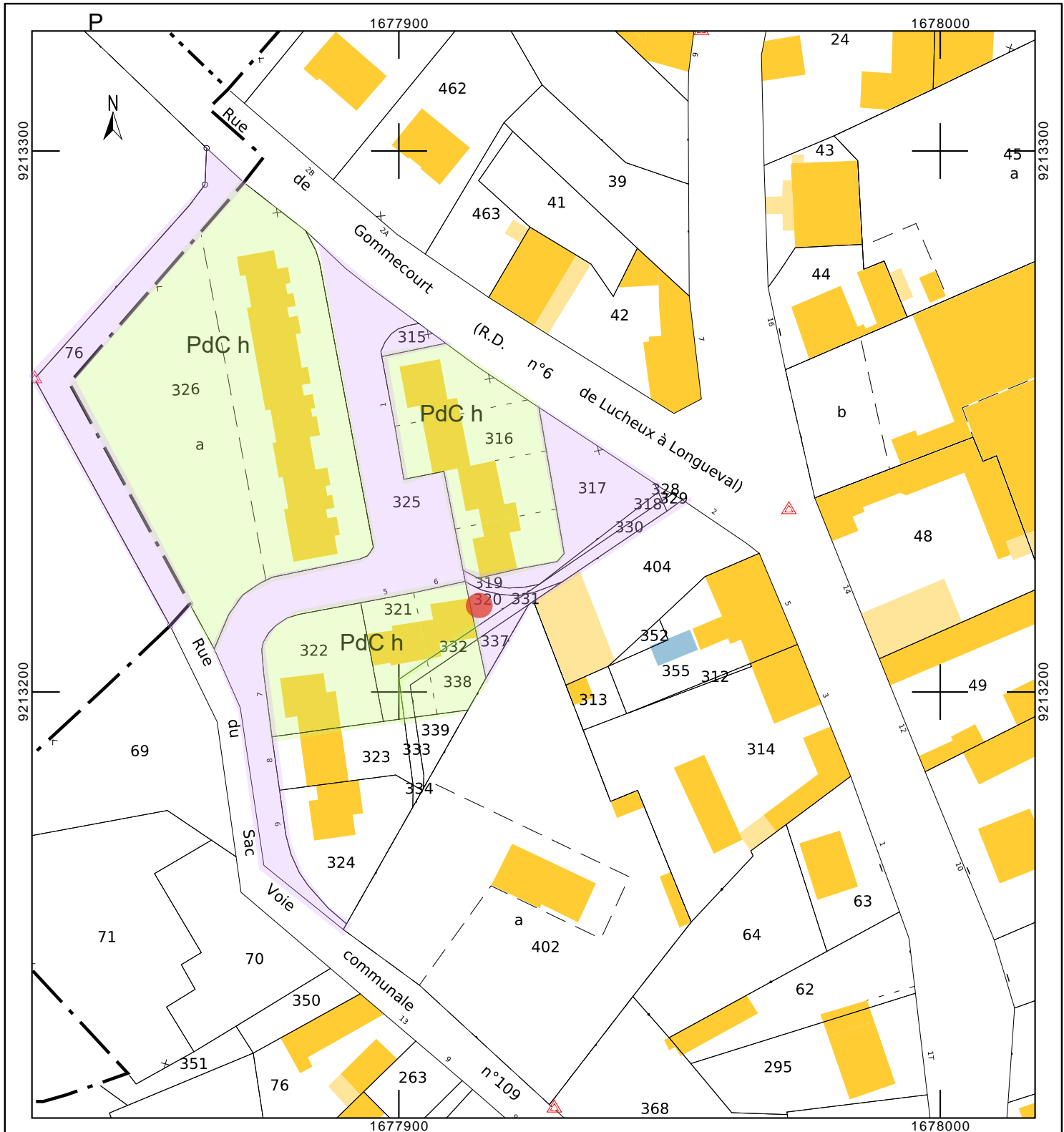
 Propriétés communales

 Implantation micro-station

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

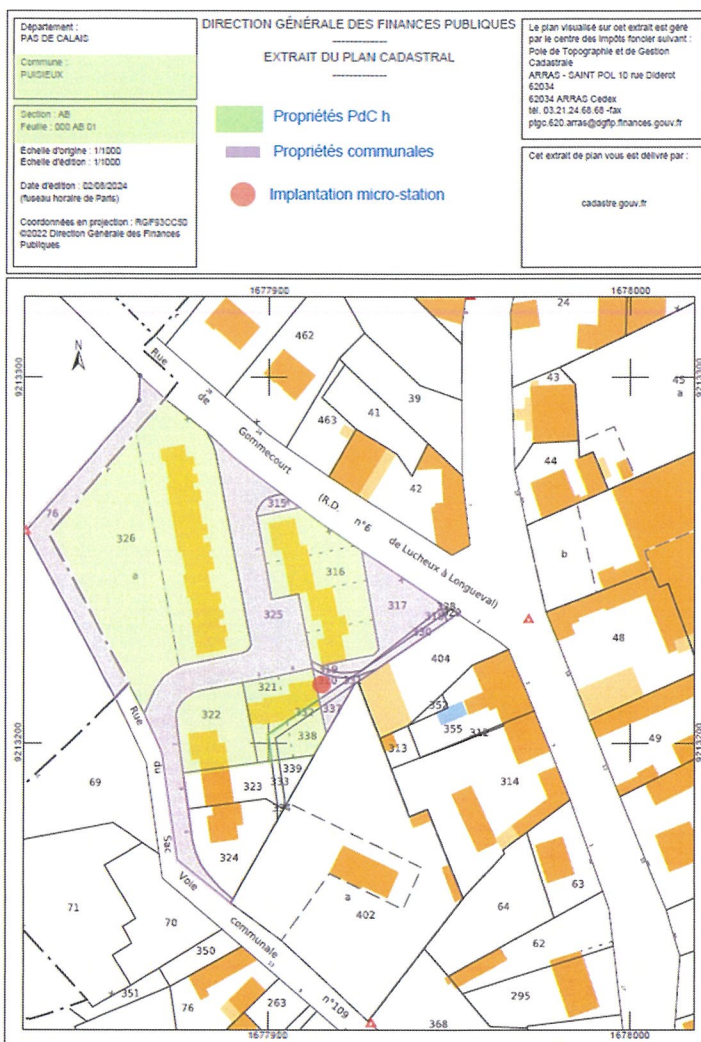


Micro-station d'épuration









DEPARTEMENT DU PAS DE CALAIS

ARRONDISSEMENT D'ARRAS

COMMUNE DE PUISIEUX

CANTON DE PAS EN ARTOIS

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL**

L'an Deux Mil vingt-cinq, le vingt-six mai à dix-huit heures trente, le Conseil Municipal s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la Présidence de Monsieur BONNAY Jacques, Maire.

Présents : Mr BONNAY Jacques, Maire, Mmes : TILLIEZ Delphine, BECOT Charlotte, Mrs : GOZZO Bernard, VANPARYS Christophe, HASSAINE Abdellah, VAQUETTE Guillaume, Mme GROSSEMY Lydie.

Absents excusés : Mme VANDENABEELE Sabrina, Mme AUDEGOND Sylvie, Mr LEBEL Francis, Mr DEPREZ Tanguy

Absents non excusés : Mr GHYS Julien, Mr VANDERSYPPE Gilles, DOUAY Maxime

Pouvoir : Mme AUDEGOND Sylvie donne pouvoir à Mme TILLIEZ Delphine

Mr LEBEL Francis donne pouvoir à Mr GOZZO Bernard

Nombre de membres

- Conseil Municipal : 15
- Présents : 8
- Absents : 7
- Pouvoir : 2

Objet : CESSION DE TERRAIN PUISIEUX – PAS DE CALAIS HABITAT

La séance ouverte, Monsieur le Maire fait part au conseil municipal d'un courrier reçu de Pas-de-Calais Habitat nous demandant de leur céder la parcelle AB 320 pour 1€ symbolique (38m2) ou est implanter la micro-station utilisée uniquement par les logements Pas-de-Calais Habitat.

Après en avoir délibéré, le budget est adopté par : Voix POUR : 8 – CONTRE : 0 – ABSTENTION : 0

Ainsi fait et délibéré en Mairie, les jours mois et an susdits.

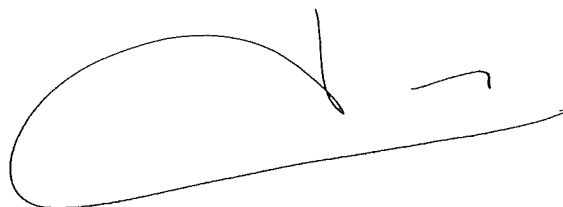
Acte rendu exécutoire le 26.05.2025

Dépôt en Préfecture le 26.05.2025

Et publication ou notification le 26.05.2025

Pour copie conforme,  
Le Maire,

J. BONNAY





**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](mailto:ddfip62.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr)

#### POUR NOUS JOINDRE

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

Réf DS: 24468011  
 Réf OSE : 2025-62672-40922

Le 27/06/2025

Le Directeur départemental des Finances  
 publiques du Pas de Calais

à

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 \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(http://collectivites-locales.gouv.fr\)](#)

*Nature du bien :*

Cession d'une parcelle cadastrée AB320 (38 m<sup>2</sup>) sur laquelle est implantée une micro-station d'épuration.

Rue de Gommecourt, 62 116 Puisieux

*Valeur :*

Valeur vénale :

**1 € s'agissant d'un transfert de charge**

**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 : Danny LEGARND

## 2 - DATES

de consultation : 28/05/2025

de délai négocié : sans objet

de visite : du bureau

de dossier en état : 28/05/2025

## 3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

### 3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input 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 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 d'acquisition auprès de la Commune d'une parcelle en nature de micro-station d'épuration.

Par acte notarié en date du 16 avril 2003, l'office a acquis à la Société Anonyme d'Habitations à Loyer Modéré des Régions du Nord et de l'Est, un ensemble immobilier composé de 6 logements individuels avec garages sis rue de Gommecourt repris au cadastre sous la section AB n°316, 321, 322, 326, 332 et 338 tel qu'il figure en vert sur le plan ci-joint. Suite aux études réalisées par le Bureau d'Etudes IRH, il a été constaté que le réseau séparatif (desservant lesdits logements) collectant les eaux usées fonctionne correctement mais que le dysfonctionnement provient de la micro-station dont les caractéristiques techniques et le manque d'entretien ne respectent plus les normes. Or cette micro-station, utilisée exclusivement par nos logements, est implantée sur la parcelle AB 320, propriété communale. Afin de mettre en conformité ledit réseau, il est nécessaire d'acquérir le terrain concerné pour engager les travaux de remplacement de cette micro-station d'épuration.

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

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale

Puisieux est une commune rurale de 666 habitants en 2022, localisée dans le sud du département du Pas-de-Calais, à 10 km à l'ouest de Bapaume et à 20 km d'Arras et limitrophe du département de la Somme.

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

Le terrain est situé au cœur d'un ensemble de logements individuels propriété de Pas-de-Calais Habitat.

### 4.3. Références Cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie de la parcelle en m2	Nature réelle
PUISIEUX	AB 320	Rue de Gommecourt	38 m <sup>2</sup>	Terrain d'assiette d'une micro-station d'épuration desservant les logements propriété de Pas-de-Calais Habitat



## Descriptif

La parcelle AB320 fait actuellement partie des espaces verts du lotissement situé Rue de Gommecourt. Les espaces vert, réseaux et voirie sont propriété de la Commune tandis que les maisons sont propriété de Pas-de-Calais habitat. Il s'agit d'une petite parcelle de 38 m<sup>2</sup> de forme triangulaire sur laquelle est implantée la micro-station d'épuration desservant les logements de Pas-de-Calais Habitat.

La parcelle peut être assimilée aux terrains en nature de voirie, réseaux et espaces verts qui sont rétrocédés à la commune en fin d'opération immobilières d'habitat par les OPHLM au titre du transfert de charge.

Au cas d'espèce, la situation est inversée : Pas-de-Calais Habitat souhaite recouvrir la propriété de la parcelle AB230 pour en assurer la charge d'entretien et de réparation puisque la station d'épuration qu'elle contient dessert ses logements.

A ce titre, on peut considérer par extension qu'il s'agit d'un terrain assimilé à une charge de type « réseau ».



### 4.5. Surfaces du bâti

Sans objet

## 5 – SITUATION JURIDIQUE

### 5.1. Propriété de l'immeuble

Commune de Puisieux

### 5.2. Conditions d'occupation

libre d'occupation

## 6 - URBANISME

Zone UC

## 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 est déterminée par la méthode par comparaison de termes de cessions de voiries, réseaux et espaces verts en tant que transfert de charge

## 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 voiries et assimilées (transfert de charge) sur le département

N° terme	Adresse	Date	Cadastre	Superficie	Prix HT	Prix au m2	Obs°
1	RUE ANDRE MILHAMONT WIMILLE	04/04/2019	AA296 AA305 AA325 et 326	6831 m2	1	-	Rétrocession voirie et éclairage public
2	RUE DIDEROT 62 ARRAS	08/11/2022	41 CD 118 41 BS 283	169 m2	1	-	Terrain destiné à du stationnement public
4	CANTON DES TERRES PENDANTE 62 HESDIGNEULLES-BOULOGNE	04/03/2022	446 AB 185 446 AH 89	3976 m2	1	-	Rétrocession de bas côté de voirie
5	RUE D'ALSACE 62 ISQUES	17/05/2017	B822 B825 B830 B831	4838 m <sup>2</sup>	1	-	Parcelles en nature de voirie et espaces verts
6	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

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.

#### 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

La valeur vénale est estimée à 1 € HT libre d'occupation au titre du transfert de charge.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

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,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Lubczinski', with a stylized flourish extending from the end.

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.