



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 10 OCTOBRE 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.

AVION - Chemin de Vimy - Rue Jean Wiener Acquisition à la commune de
l'assiette foncière d'un muret de clôture
Régularisation foncière

Direction du patrimoine et de la maîtrise d'ouvrage
Rapporteur : M. MATRAJA Joseph

I - CONTEXTE

Par acte notarié en date du 09 novembre 2018, Pas-de-Calais habitat a acquis à la commune, un tènement foncier repris sous les parcelles cadastrées AR 40, 41, 44, 45, 50, 51, 610, 966, 968, 970, 972, 974, 976, 977, 979 et 981 d'une superficie totale de 10 776 m² pour la construction d'un béguinage de 26 logements individuels (dont 22 en béguinage) et d'une salle de convivialité sis à AVION, Chemin de Vimy (annexe 1).

Lesdits logements ont été mis en service le 17 septembre 2024 (annexe 2).

En octobre 2023, suite à un bornage effectué par un géomètre, il a été constaté que le muret de clôture, implanté à l'arrière des logements, empiétait le long des propriétés communales (annexes 3).

Par courrier en date du 24 juin 2025, la commune a donc proposé à l'Office d'acquérir la superficie d'empiètement d'environ 50 m² (sous réserve d'arpentage) moyennant l'euro symbolique.

Les frais (géomètre et notaire) inhérents à la régularisation de l'acte seront à la charge

de l'Office (annexe 4).

II - TERRAIN

Les parcelles de terrain concernées sont reprises au cadastre sous les parcelles cadastrées AR 967p, 971p, 973p, 975p, 978p, 980p et 982p d'une superficie d'environ 50 m² (sous réserve d'arpentage).

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

III - PRIX

Par avis en date du 04 août 2025, les services du Pôle d'Evaluation Domaniale ont évalué la valeur vénale des assiettes foncières dudit muret de clôture à 250 € HT (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 d'Avion, des parcelles AR 966p, 968p, 970p, 972p, 974p, 976p, 977p, 979p et 981p d'une superficie d'environ 50 m² (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 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 :
AVION

Section : AR
Feuille : 000 AR 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/1250

Date d'édition : 18/06/2025
(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 :
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

MàJ le 18-06-2025





PAS-DE-CALAIS HABITAT

88, Boulevard FADHERBE
B.P. 5026
62022 ARRAS cedex

G.M.A.
GUEDES-MONAI
ARCHITECTURE

38, Avenue Van Peet
62000 LENS

Tél : 03.21.70.47.47
Fax : 03.21.26.37.37

contact@guedes-monai-architecture.com

REVAL

20, Rue de la mairie
BP 12 - 82470 CLOUVE RICOUART
Tél : 03.21.54.54.54 Fax : 03.21.54.55.45
be@reval.fr

AVION

ma de Combles et de Chaulmies

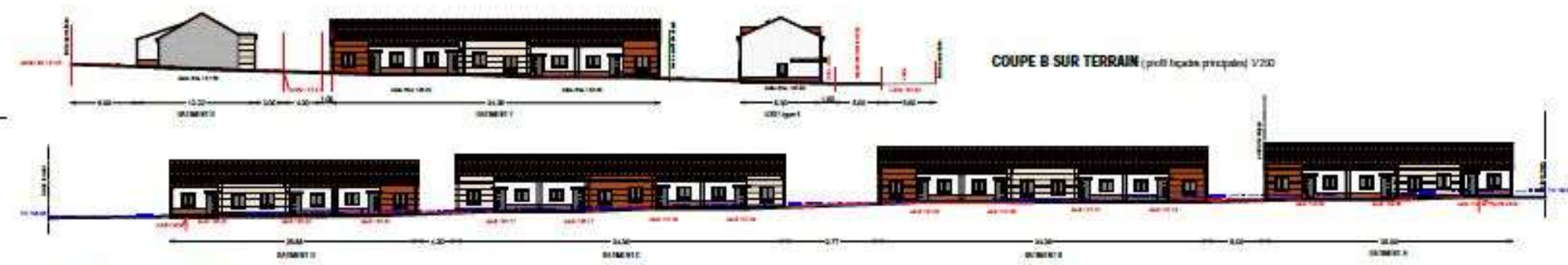
CONSTRUCTION DE 22 LOGEMENTS en BEGUINAGE de 4 LOGEMENTS INDIVIDUELS et d'une SALLE COMMUNE

PLAN DE SITUATION PLAN DE MASSE COUPES SUR TERRAIN

Echelle:

N°	Intitulé	Date	Modifications:	Date:
01	Plan de situation	14/11/2016		
02	Plan de masse	14/11/2016		
03	Coupe A sur terrain	14/11/2016		
04	Coupe B sur terrain	14/11/2016		
05	Plan de situation	14/11/2016		
06	Plan de masse	14/11/2016		
07	Coupe A sur terrain	14/11/2016		
08	Coupe B sur terrain	14/11/2016		
09	Plan de situation	14/11/2016		
10	Plan de masse	14/11/2016		
11	Coupe A sur terrain	14/11/2016		
12	Coupe B sur terrain	14/11/2016		
13	Plan de situation	14/11/2016		
14	Plan de masse	14/11/2016		
15	Coupe A sur terrain	14/11/2016		
16	Coupe B sur terrain	14/11/2016		
17	Plan de situation	14/11/2016		
18	Plan de masse	14/11/2016		
19	Coupe A sur terrain	14/11/2016		
20	Coupe B sur terrain	14/11/2016		
21	Plan de situation	14/11/2016		
22	Plan de masse	14/11/2016		

Logement	Surface	Volume	Surface	Volume
1	40,00	100,00	40,00	100,00
2	40,00	100,00	40,00	100,00
3	40,00	100,00	40,00	100,00
4	40,00	100,00	40,00	100,00
5	40,00	100,00	40,00	100,00
6	40,00	100,00	40,00	100,00
7	40,00	100,00	40,00	100,00
8	40,00	100,00	40,00	100,00
9	40,00	100,00	40,00	100,00
10	40,00	100,00	40,00	100,00
11	40,00	100,00	40,00	100,00
12	40,00	100,00	40,00	100,00
13	40,00	100,00	40,00	100,00
14	40,00	100,00	40,00	100,00
15	40,00	100,00	40,00	100,00
16	40,00	100,00	40,00	100,00
17	40,00	100,00	40,00	100,00
18	40,00	100,00	40,00	100,00
19	40,00	100,00	40,00	100,00
20	40,00	100,00	40,00	100,00
21	40,00	100,00	40,00	100,00
22	40,00	100,00	40,00	100,00



Département du Pas-de-Calais

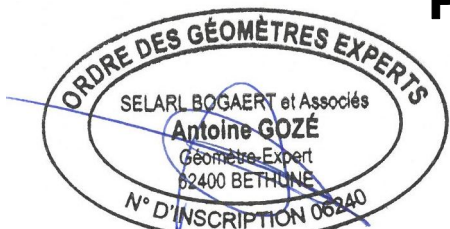
Commune de Avion

Section AR

Rue de Péronne
Rue de Combles
Rue Chaulnes

Pas-De-Calais HABITAT
Bornage du béguinage

PLAN DE BORNAGE



Système de projection altimétrique : -
Système de projection planimétrique : Lambert CC50 rattaché par GPS (Teria)

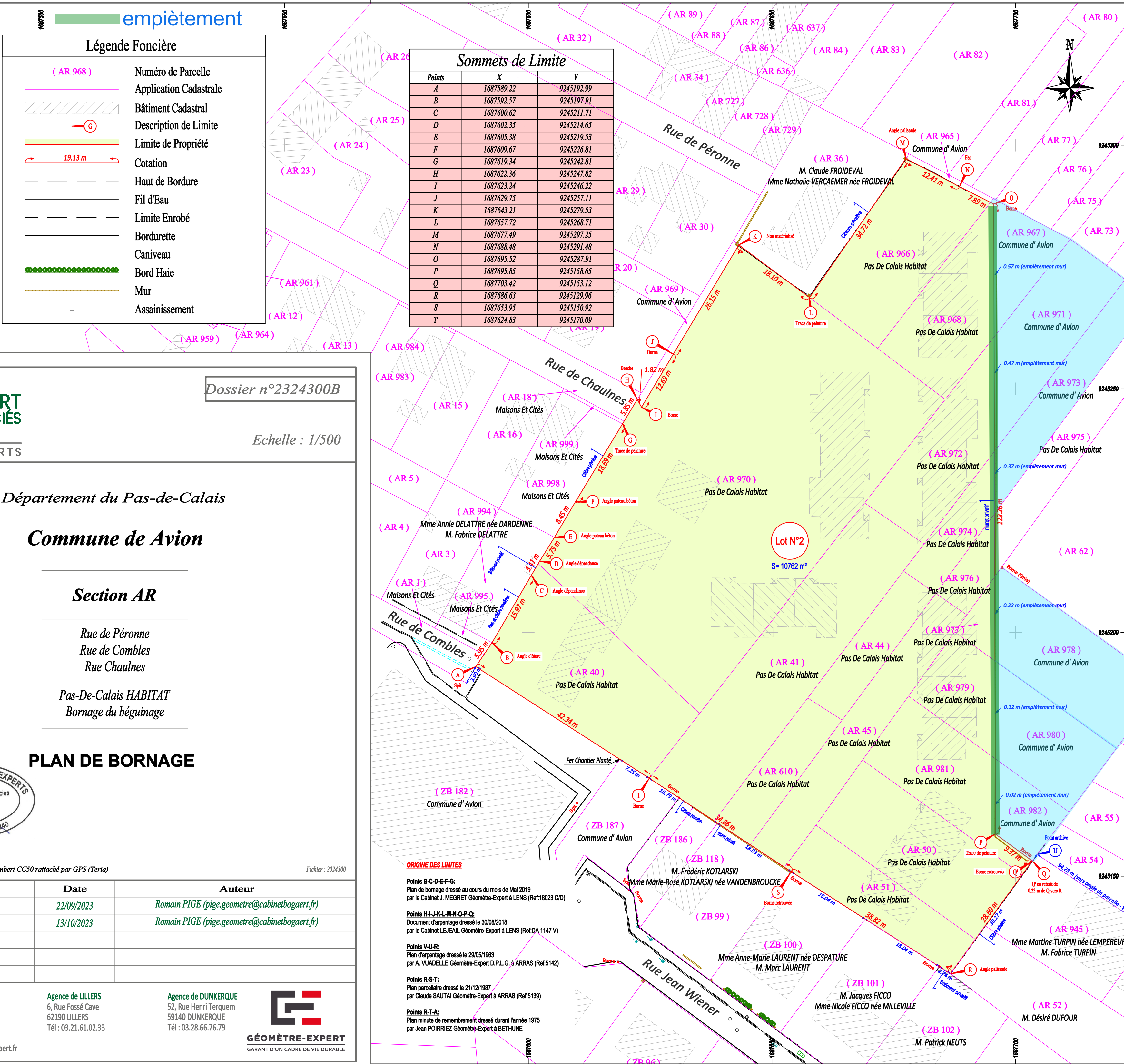
Fichier : 2324300

Modifications	Date	Auteur
Création du plan	22/09/2023	Romain PIGE (pige.geometre@cabinetbogaert.fr)
Bornage	13/10/2023	Romain PIGE (pige.geometre@cabinetbogaert.fr)

Siège Social BÉTHUNE
Technoparc Futura
Rue de l'université - BP 583
62411 BETHUNE CEDEX
Tél : 03.21.57.30.54
Email : bogaert.geometre@cabinetbogaert.fr

Agence de LILLERS
6, Rue Fossé Cave
62190 LILLERS
Tél : 03.21.61.02.33

Agence de DUNKERQUE
52, Rue Henri Terquem
59140 DUNKERQUE
Tél : 03.28.66.76.79





DG

REÇU LE 27 JUIN 2025

**Le Maire de la Ville d'Avion
Vice-Président de la Communauté
d'Agglomération de Lens-Liévin**

A

Monsieur le Directeur
PAS-DE-CALAIS HABITAT
4 avenue des Droits de l'Homme
CS 20926
620252 ARRAS CEDEX

N/Références : CB/2025/42
Service : FONCIER

AVION le, **24 JUIN 2025**

Objet : AVION – Rue Jeannine SKOWRONEK / Béguinage.

Monsieur le Directeur,

Le Cabinet BOGAERT & ASSOCIES, géomètres experts à BETHUNE, a établi le 13 octobre 2023 le plan de bornage du béguinage Jeannine SKOWROKEK à AVION.

Au vu dudit plan, il s'avère qu'un **muret de clôture**, implanté à l'arrière du béguinage, **empiète le long des propriétés communales**. Je joins le plan en question.

A ce jour, la Commune étudie la cession d'un ensemble immobilier sis à l'arrière du béguinage. Toutefois, les emprises de terrain, objet de l'empiètement, sont reprises dans les parcelles à céder.

Dès lors, je vous propose de **régulariser** cette affaire en **vous cédant lesdites emprises moyennant l'euro symbolique**, les frais de géomètre et de notaire restant à votre charge.

Dans l'attente de vous lire,

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Directeur, l'expression de mes salutations distinguées.

**Le Maire,
Vice-Président de la Communauté
d'Agglomération de Lens-Liévin**

Jean LÉTOQUART



Légende Foncière	
(AR 968)	Numéro de Parcelle
	Application Cadastre
	Bâtiment Cadastre
	Description de Limite
	Limite de Propriété
	Cotation
	Haut de Bordure
	Fil d'Eau
	Limite Enrobé
	Bordure
	Caniveau
	Bord Haie
	Mur
	Assainissement

Somnets de Limite	
Points	
A	1687589.22
B	1687592.57
C	1687600.62
D	1687602.35
E	1687605.38
F	1687609.67
G	1687619.14
H	1687623.36
I	1687623.24
J	1687629.75
K	1687643.21
L	1687657.72
M	1687671.49
N	1687684.48
O	1687693.32
P	1687693.55
Q	1687703.42
R	1687653.95
S	1687653.95
T	1687624.83



Dossier n° 2324300B
Echelle : 1/500

Département du Pas-de-Calais

Commune de Avion

Section AR

Rue de Péronne

Rue de Comblès

Rue Chaumes

Pas-De-Calais HABITAT

Bornage du déguignage

PLAN DE BORNAGE



Système de projection géométrique : Lambert CC50 rattaché par GPS (Terre)

Fichier : 333390

Modifications

Auteur

Création du plan

Romain PIGÉ (pige.romain@bogaert.fr)

Bornage

Romain PIGÉ (pige.romain@bogaert.fr)

Site: Siret 51111111

Année: 2023

Année: 2023

Site: Siret 51111111

Site: Siret 51111111

Site: Siret 51111111

Site: Siret 51111111

Site: Siret 51111111

Annexe 5

Direction Générale des Finances Publiques
Direction départementale des Finances publiques du
Pas-de-Calais

Pôle d'Évaluation Domaniale

5, rue du Docteur Brassart
BP 30015

62034 ARRAS Cedex

Courriel : ddfip62.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : *Hugues Fourier*

Téléphone : 03 91 80 11 06

Courriel : hugues.fourrier@dgfip.finances.gouv.fr

Réf DS : 25208433

Réf OSE: 2025-62065-50816

Le 04 / 08 / 2025

Le Directeur départemental des Finances
publiques du Pas-de-Calais
à

PAS DE CALAIS HABITAT
SOCIÉTÉ D'HLM

LETTRE VALANT AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

Désignation du bien : parties de parcelles de terrain

Adresse du bien : **rue Jean Wiener à Avion**

Valeur Vénale : 250 € - Elle est exprimée hors taxes et hors droits.
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 – SERVICE CONSULTANT

affaire suivie par : Madame Dany Legrand

2 – DATE

de consultation : 07/07/2025

3 – OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

- 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 :	

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

- **Projet** : Régularisation foncière

4 – DESCRIPTION DU BIEN

- Références cadastrales :

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

Commune	Parcelles	Adresse/Lieudit	Superficie de la parcelle	Nature réelle
Avion	AR 967p, 971p, 973p, 975p, 978p, 980p, 982p	Rue Jean Wiener	50m ²	Assiette foncière sur laquelle est implanté un muret de clôture situé à l'arrière des logements appartenant à PdC Habitat. Ce muret empiète le long des propriétés communales et correspondant d'après les documents fournis au fond de jardin de vos logements

5 – SITUATION JURIDIQUE

- Propriété de l'immeuble

- Nom des propriétaires : la commune d'Avion

- Conditions d'occupation

situation libre

6 – URBANISME ET RÉSEAUX

- Règles actuelles

- Identification du zonage au PLU :UC

- Principales caractéristiques de la zone dans laquelle se trouve le bien :zone urbaine

7 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

[Acquisition]

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 250 €. Elle est exprimée hors taxes et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur [maximale d'acquisition sans justification particulière à 275€.]

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 et sans justification particulière.

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.

8 – DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 12 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.

9 – 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.

Si les renseignements fournis par le consultant comportent des inexactitudes et/ou insuffisances éventuelles ; il est convenu que notre responsabilité ne pourra en aucun cas être engagée, sur le contenu du document, y compris sur l'avis et sur la valeur retenue.

Par ailleurs, il n'appartient pas aux services d'évaluations domaniales de vérifier les éléments transmis 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.

10 – 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 des Finances publiques
et par délégation,

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'H' followed by a series of loops and a long horizontal stroke extending to the right.

Hugues FOURRIER
Inspecteur 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.