



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.

HINGES - Rue des Hirondelles Révision du prix de vente d'un terrain à bâtir

Direction générale
Rapporteur : M. FONTALIRAND Bruno

Pas-de-Calais habitat est propriétaire d'une parcelle de terrain sur la commune de HINGES – Rue des Hirondelles – lot 25 du lotissement dénommé « Les Hirondelles »

Par délibération en date du 26 mars 2010, le Bureau du conseil d'administration de Pas-de-Calais habitat a autorisé la vente de la parcelle de terrain objet des présentes au prix de 90 euros HT du m² soit 53 190 euros HT et 63 828 euros TTC (annexe 1).

A ce jour, malgré une communication importante et plusieurs actions commerciales, cette parcelle de terrain n'est toujours pas vendue.
Il s'agit du dernier lot restant sur les 25 lots à vendre.

I - TERRAIN

La parcelle de terrain est cadastrée section AR n°162 pour une contenance de 591 m² (annexe 2).

Cette parcelle de terrain est classée en zone UB du Plan Local d'Urbanisme.

II - PRIX DE VENTE

Consulté le 12 avril 2010, le service local du Domaine a évalué la valeur vénale de cette

parcelle de terrain entre 80 et 100 euros du m² (annexe 3).

En date du 2 Septembre 2025, nous avons reçu une offre d'achat de Monsieur et [REDACTED] pour ce terrain, au prix de 58 000 euros TTC (annexe 4).

Au regard de ces éléments, il est proposé d'accepter cette offre et de réviser le prix de vente de cette parcelle de terrain à 58 000 euros TTC, soit un prix au m² de 98,14 euros.

Au 31 décembre 2025, la valeur nette comptable du terrain est de 52 924,79 euros.

III – CONDITIONS DE LA VENTE

La vente du terrain sera précédée d'un avant-contrat conclu sous les conditions suivantes :

- **Conditions suspensives générales :**
 - Urbanisme : Le certificat ou les renseignements d'urbanisme, et les pièces produites par la commune, ne révèlent aucun projets, vices ou servitudes, de nature à déprécier de manière significative la valeur du terrain ou susceptible de le rendre impropre à la destination que l'acquéreur envisage de lui donner.
 - Droit de préemption ou de préférence : Purge de tout droit de préemption ou de préférence éventuels.
 - Droits réels – hypothèques : Etat hypothécaire ne révèle pas l'existence d'inscription pour un montant supérieur au prix de vente ou d'une publication de commandement de saisie ou l'existence d'autres droits réels que ceux éventuellement ci-dessus énoncés faisant obstacle à la libre disposition du terrain ou susceptible d'en diminuer sensiblement la valeur.
- **Conditions suspensives spécifiques :**
 - Obtention d'un prêt,
 - Délai de rétractation conventionnel,
 - Obtention de toutes autorisations administratives définitives et exécutoires,
 - Absence de travaux de dépollution en vue de la réalisation du projet,
 - Absence de fondations spéciales / absence de diagnostic ou de prescription en matière d'archéologie préventive,
 - Etudes de sol,
- **Durée de validité de l'avant-contrat : 12 mois.**

Le transfert de propriété aura lieu au moment de la réitération authentique de la vente par devant notaire.

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 :

- ✓ révisent le prix de vente de la parcelle de terrain située à HINGES, reprise au cadastre section AR n°162, moyennant un prix minimum de 58 000 euros TTC,
- ✓ autorisent la signature d'un avant-contrat pour la vente de la parcelle de terrain située à HINGES, reprise au cadastre section AR n°162 au profit de Monsieur et [REDACTED] moyennant le prix minimum de 58 000 euros TTC aux conditions reprises ci-dessus,
- ✓ autorisent la vente subséquente de la parcelle de terrain située à HINGES, reprise au cadastre section AR n°162 au profit de [REDACTED] moyennant le prix minimum de 58 000 euros TTC par la signature d'un acte authentique de vente,
- ✓ autorisent le Directeur général, ou toute personne habilitée, à signer tout document relatif à cette vente.

Décision adoptée à l'unanimité

DECISION DU BUREAU
SEANCE DU 26 MARS 2010

Président : Mr VANCAILLE

Présents : Messieurs DUBREUCQ - DECARNIN - FAUQUET - PETIT - SMIS

Excusé : Monsieur LEROY donne pouvoir à Monsieur VANCAILLE

Date	Visa directeur
12/03/2010	HC

**Avis du Comité
d'Investissement**

☐ Favorable

☐ Défavorable

Date : / /

Observations :

**Avis de la Commission
d'Appel d'Offres**

☐ Favorable

☐ Défavorable

Date : / /

**Avis de la Commission
des Relations Locatives**

☐ Favorable

☐ Défavorable

Date : / /

Avis du Bureau

☐ Favorable

☐ Défavorable

Date : / /

HINGES

Rues Neuve et de Béthune

Commercialisation et vente des terrains libres de constructeur

(Direction de l'Innovation & du Développement)

Vu la délibération du Bureau du Conseil d'Administration en date du 1^{er} décembre 2006 sur l'opportunité de réaliser un programme d'aménagement mixte sur la commune d'Hinges,

Vu le permis d'aménager n°062.454.08.00001 en date du 18 décembre 2008,

Vu la délibération du Bureau du Conseil d'Administration de Pas-de-Calais habitat en date du 18 septembre 2009 relatif au bilan d'aménagement,

Il convient de procéder à la commercialisation des lots destinés à l'accession (COOPARTOIS) et des lots libres de constructeur (27 lots : 25 lots selon le permis d'aménager et 2 lots hors permis d'aménager).

A/ Terrain destiné à l'accession sociale (12 logements)

Cession de terrain viabilisé par Pas-de-Calais habitat au profit de la Société COOPARTOIS,

Références cadastrales (division en cours)

Superficie totale de 3 783 m² (superficie moyenne 315 m²)

Prix parcelle viabilisée : 18 000 € HT soit un prix global de 18 000 € HT x 12 = 216 000 € HT augmenté d'une T.V.A. à 5,5% = 227 880 € TTC

B/ Parcelles libres de constructeur (25 permis d'aménager + 2 hors permis d'aménager)

a) Permis d'aménager

N° Lot	Superf. (*)	Prix	N° Lot	Superf. (*)	Prix
1	813	73 170 €	14	615	55 350 €
2	770	69 300 €	15	602	54 180 €
3	839	75 510 €	16	638	57 420 €
4	787	70 830 €	17	600	54 000 €
5	1036	93 240 €	18	600	54 000 €
6	782	70 380 €	19	611	54 990 €
7	782	70 380 €	20	651	58 590 €
8	772	69 480 €	21	631	56 790 €
9	1014	91 260 €	22	624	56 160 €
10	628	56 520 €	23	612	55 080 €
11	656	59 040 €	24	464	41 760 €
12	656	59 040 €	25	591	53 190 €
13	613	55 170 €			

b) Hors permis d'aménager

- parcelle de 721 m² pour 64 890 €
- parcelle de 668 m² pour 60 120 €

Soit un prix au m² de 90 € HT pour 18 776 m² soit une recette totale de 1 689 840 €.

C/ Les modalités de régularisation de ventes sont les suivantes :

- 1) Ilot « accession à la propriété » (vente au profit de COOPARTOIS)
 - a. Géomètre du lotissement : Cabinet CHATEL & Associés à Béthune
 - b. Notaire : Maître HOLLANDER Vincent, notaire associé à Béthune, 54 Place du Maréchal Foch
- 2) Lots « libres de constructeur »
 - a. Division parcellaire et bornage de lots
 - b. A la signature de la promesse de vente, versement par le futur acquéreur d'une somme de 200 € pour enregistrement auprès des Impôts
 - c. A la régularisation de l'acte
 - Droit de mutation de 5,09 % à la charge de l'acquéreur
 - Frais de notaire non définis à charge de l'acquéreur
 - Séquestre de fonds chez le notaire pour la remise en état des voiries et bordures après réalisation de la construction

- Frais liés au contrôle du dossier « permis de construire », notamment contrôle du plan masse de la construction, implantation du lot par rapport au coffret existant et borne placés sur ledit terrain. Contrôle qui sera effectué par le géomètre du lotissement.

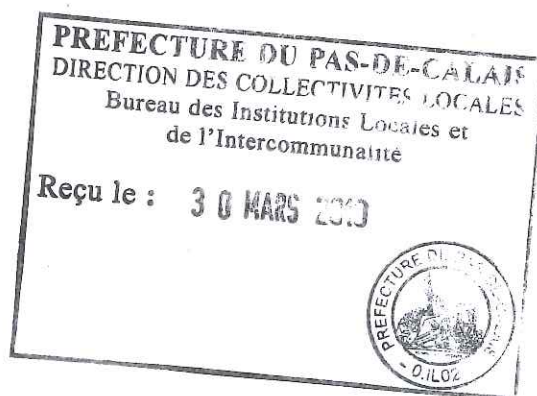
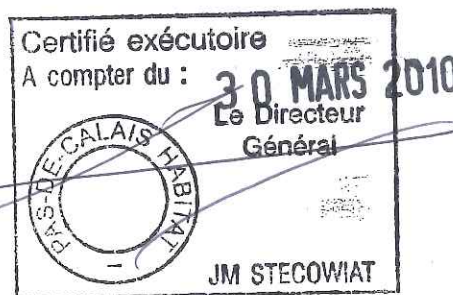
Nom du géomètre : CHATEL & Associés, géomètres-experts à Béthune

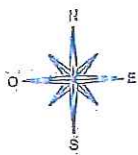
Notaire : Maître Vincent HOLLANDER, notaire associé à Béthune, 54 Place du Maréchal Foch.

Pas-de-Calais habitat, Office Public de l'Habitat, Etablissement Public à caractère industriel et commercial, est soumis à l'impôt sur les sociétés en application de l'Article 206-1 du C.G.I, mais partiellement exonéré de l'impôt par les Articles 207-4 et 207-6 bis et 210 E du même 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).

Les membres du Bureau décident la vente des terrains concernés aux conditions indiquées, et autorisent le Directeur Général, ou toute personne habilitée, à signer tous documents relatifs à cette affaire.

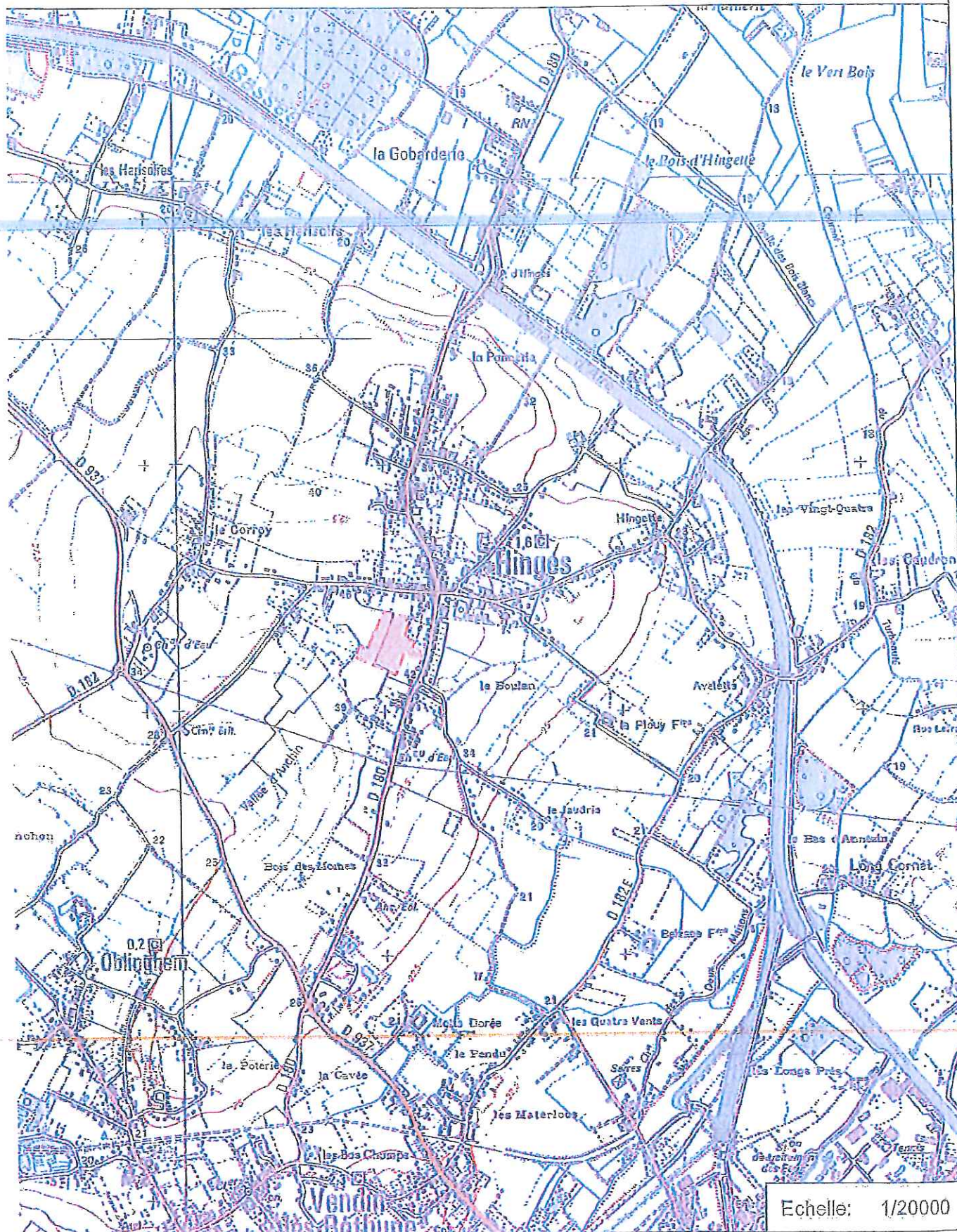




Commune de HINGES

Domaine du Vertannoy - Rue de Béthune & Rue Neuve

PLAN DE SITUATION

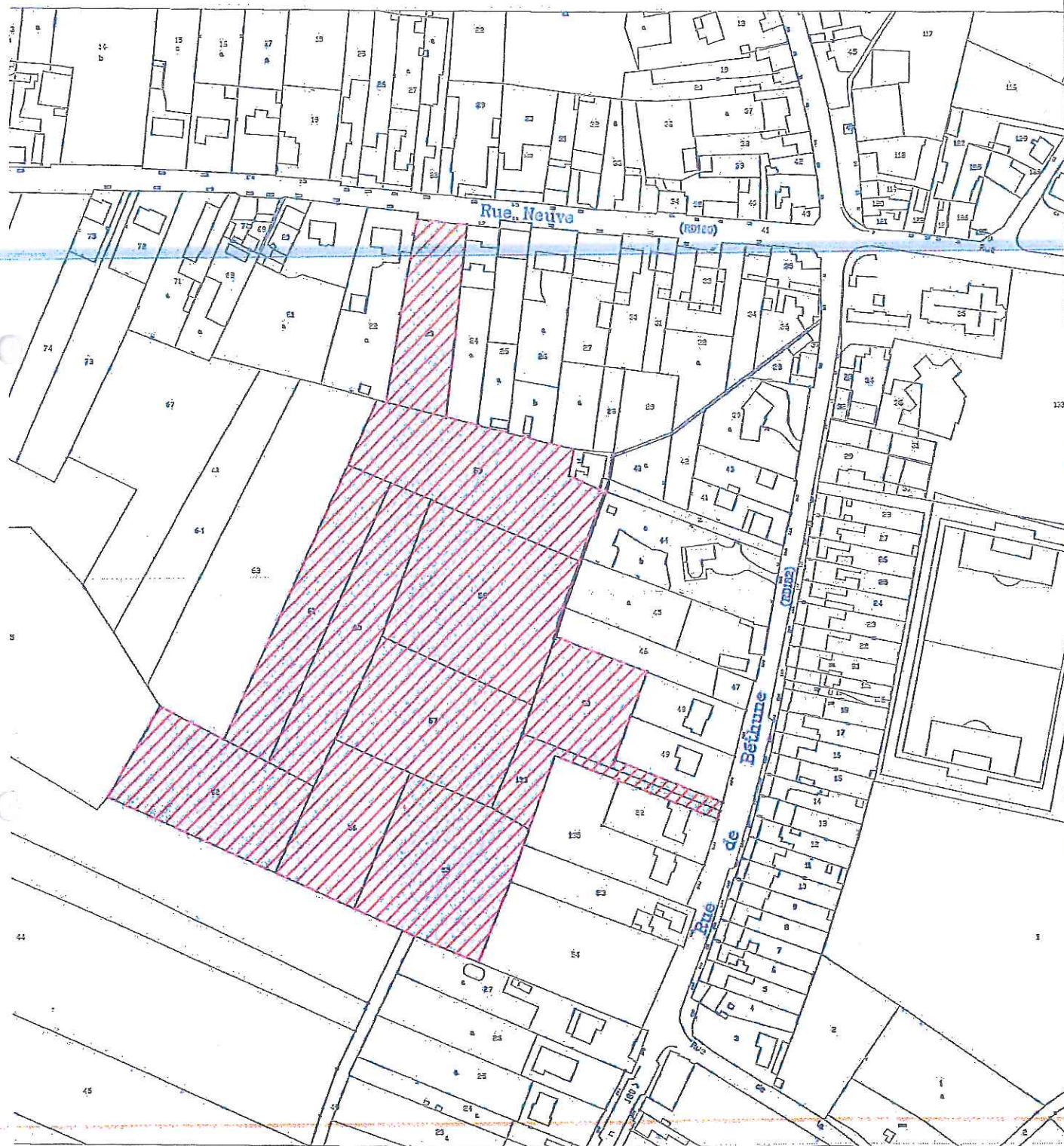


Echelle: 1/20000

PLAN CADASTRAL

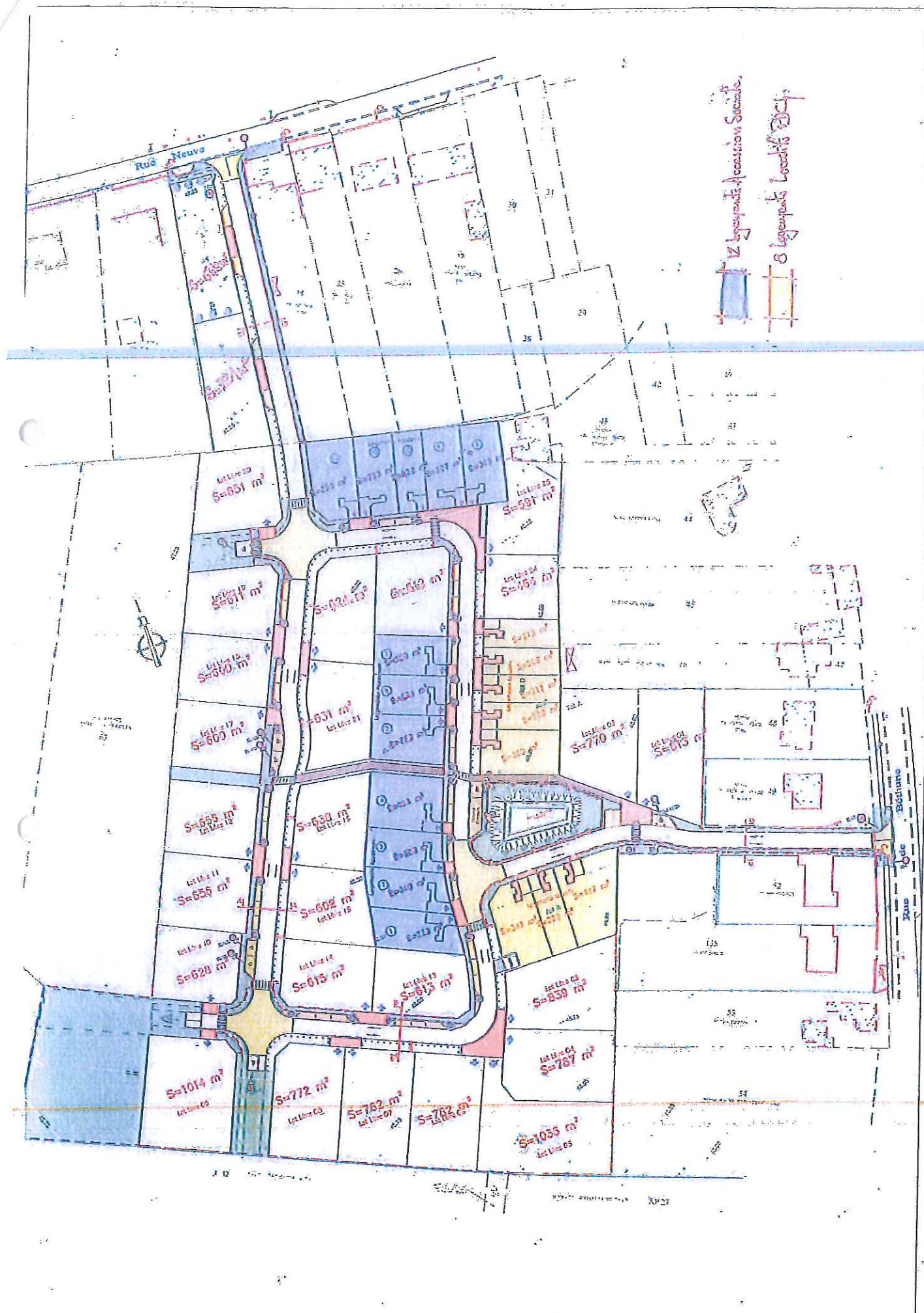
COMMUNE DE HINGES - Lieu-dit "Le Vertannoy"

Section AR - Numéros: 23, 50, 55 à 62 et 136.



Echelle 1/2500ème

 Zone projet



12 lots à l'acquisition Société.
8 lots à l'acquisition Société.

DEPARTEMENT DU PAS DE CALAIS

Commune de HINGES

Section AR
Numéro : 162

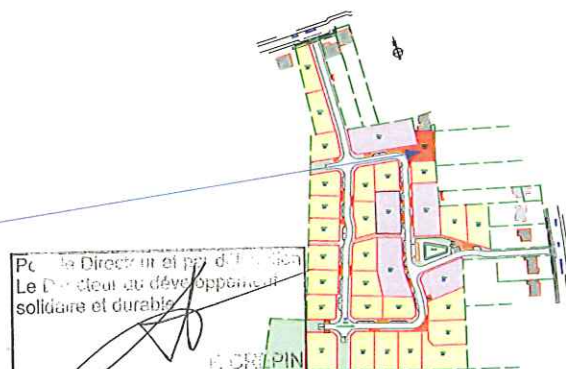
Lotissement

" **Domaine du Vertannoy** "



PLAN DE VENTE

Lot n° 25



Superficie du lot : 591 m²

ECHELLE: 1/250

Dossier N° 07059-03

Etabli par F. GROUX le 11 janvier 2011
Dessiné par M.L. PATIGNIER

Traité au
Siège social
TECHNOPARC FUTURA
rue de l'université
62411 BETHUNE
Successesseur du cabinet FOIREZ
tél : 03 21 57 30 54
fax : 03 21 68 19 89

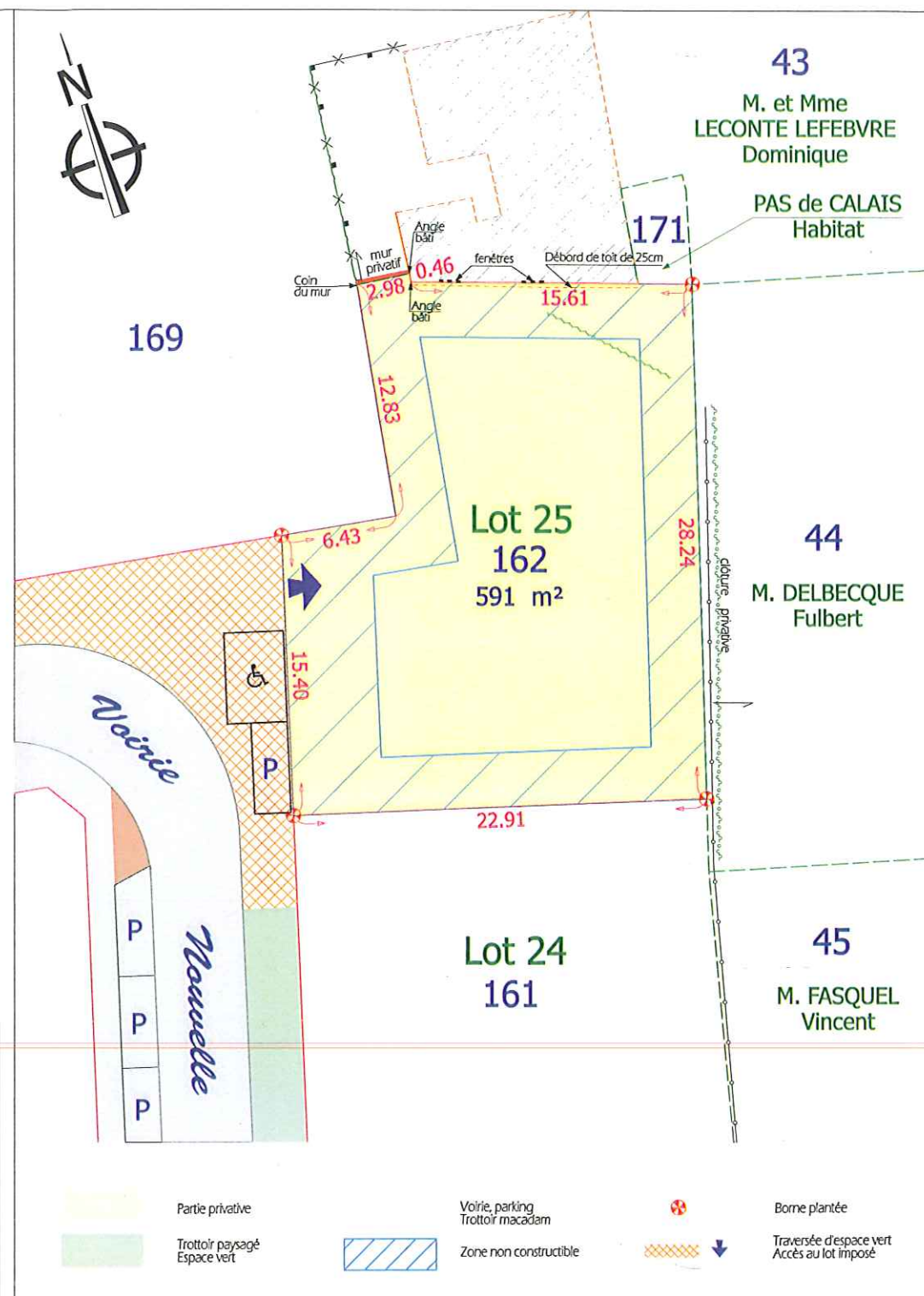
Document cadastral délivré le 4 novembre 2010 sous le n° 274 R

Bornage effectué le 24 septembre 2010

Agences
84bis, rue de Vendun
62190 LILLERS
Successesseur du cabinet DUFLOS
tél : 03 21 61 02 33
fax : 03 21 64 81 63
52, rue Henri Terquem
59140 DUNKERQUE
Successesseur du cabinet MARCHILLIE
tél : 03 28 66 76 79
fax : 03 28 66 18 71



Cabinet
BOGAERT et associés
Géomètres experts



DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Arras, le 7 Avril 2010

DIRECTION DÉPARTEMENTALE
DES FINANCES PUBLIQUES DU PAS-DE-CALAIS

POLE GESTION PUBLIQUE

5 RUE DU DOCTEUR BRASSART – S.P 15
62034 ARRAS CEDEX

TELEPHONE 03.21.51.91.91
TELECOPIE : 03.21.51.91.00

AFFAIRE SUIVIE PAR: franck.dannely@dgfip.finances.gouv.fr

TELEPHONE 03.21.21.27.49
TELECOPIE : 03.21.21.27.41

Objet : lotissement 25 parcelles Hinges
Vos ref : Martine Bochu
Nos ref : 2010 454V0768



*pour D. SORBA
19/4*

Monsieur le Directeur
Pas de Calais Habitat
68 Boulevard Faidherbe
62022 ARRAS Cedex

Monsieur le Directeur,

Vous avez sollicité l'avis du service France Domaine concernant le prix de cession des 25 parcelles libres de constructeur sises sur la commune de Hinges.

Si le prix de 90 € / M2 correspond globalement à la valeur vénale moyenne de ces 25 parcelles, je souhaitais tout de même appeler votre attention sur la difficulté d'appliquer cette valeur au M2 pour les 25 terrains, compte tenu notamment des différences de surfaces variant tout de même du simple au double pour certaines parcelles.

En effet, l'étude de marché réalisée pour ce type de lotissements montre que, sauf exception liée à la configuration des terrains (exemple : arrière de la future habitation exposé plein sud), le prix au M2 décroît quand la surface des parcelles augmente.

Ainsi, sans remettre en cause la valeur moyenne de 90 € / M2, pourrait tout à fait être appliquée une fourchette de prix oscillant entre 80 € et 100 € / M2 selon la taille et la configuration de la parcelle.

Je me tiens à votre disposition pour tout renseignement complémentaire et vous prie d'agréer, Monsieur le Directeur, l'expression de ma considération distinguée.

pour le Directeur départemental
des Finances publiques,

par procuration

Joseph SORBA

Directeur départemental
du Trésor public

