



## 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.

#### CROISILLES - Le Badoulet Mise en vente de 3 parcelles de terrain

---

Direction générale  
Rapporteur : M. FONTALIRAND Bruno

---

Pas-de-Calais habitat est propriétaire de parcelles de terrain sur la commune de Croisilles, situées quartier le Badoulet par l'acquisition qu'il en a faite auprès des conjoints Legrand-Poissonnier en date du 4 Septembre 2007.

Sur ces parcelles, Pas-de-Calais habitat a construit un écoquartier constitué de 9 maisons, un bguinage de 8 logements et un EHPAD.

L'Office est propriétaire de 128 logements sociaux sur la commune sur un total de 148 logements sociaux.

A ce jour, il reste encore trois grandes parcelles de terrains disponibles sur lesquelles Pas-de-Calais habitat n'a pas de projet de construction.

La vente pourrait être envisagée dans les prochains mois tout en tenant compte d'un éventuel projet découlant du travail mené en commun par l'Office, Coopartois, Maisons et Cités, Maisons et Cités Accession dans le cadre du GIE Coresial.

Par délibération du bureau du 5 septembre 2025, Pas-de-Calais habitat a décidé la rétrocession des bassins de tamponnement au profit de la Commune, situés sur la parcelle ZW 219p pour une contenance totale de 4 420 m<sup>2</sup> (sous réserve d'arpentage).

#### I - TERRAIN

Les parcelles de terrain sont cadastrées section ZW n°217, 219p et 237 pour une contenance totale de 79 735m<sup>2</sup> (annexe 1).

Ces parcelles de terrain sont classées en zone 1AU du Plan Local d'Urbanisme.

## **II - PRIX DE VENTE**

Par document en date du 10 juin 2025, Maître Baillet, notaire à Arras, a évalué la valeur vénale de ces parcelles de terrain (annexe 2) à :

- un prix compris entre 25 et 30 euros HT du m<sup>2</sup> pour les parcelles ZW 217 d'une contenance de 2 641 m<sup>2</sup> et ZW 237 d'une contenance de 10 341m<sup>2</sup>. Ce qui représente un prix moyen de 27,50 euros HT du m<sup>2</sup> soit un prix de 72 627,50 euros pour la parcelle ZW 217 et un prix de 284 377,50 euros pour la parcelle ZW 237.

- un prix compris entre 20 et 25 euros HT du m<sup>2</sup> pour la parcelle ZW 219p d'une contenance de 62 333 m<sup>2</sup>(sous réserve d'arpentage suite à la rétrocession des bassins de tamponnement), soit un prix moyen du m<sup>2</sup> de 22,50 euros HT. Ce qui représente un prix moyen pour le restant de la parcelle ZW 219 de 1 246 660 euros.

Au 31 décembre 2025, la valeur nette comptable de ces terrains sera de 213 571,96 euros.

## **III – CONDITIONS DE LA VENTE**

La vente de ces parcelles de 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

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 :

- ✓ autorisent la vente des parcelles de terrain situées à Croisilles, quartier Le Badoulet, reprises au cadastre section ZW n°217, 219p et 237 moyennant le prix minimum de 25 euros HT du m<sup>2</sup> pour les parcelles ZW 217 et ZW 237 et de 20 euros HT du m<sup>2</sup> pour la parcelle ZW 219p, aux conditions reprises au rapport (avant-contrat et acte authentique de vente).
- ✓ autorisent le Directeur général, ou toute personne habilitée, à fixer définitivement les clauses, charges et conditions des actes à régulariser pour cette vente et à les signer.

Décision adoptée à l'unanimité

# 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. MATRAJA Joseph

---

### 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> (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/m<sup>2</sup>), 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).

\*\*\*\*\*

Il est demandé aux membres du Bureau de bien vouloir :

- ✓ décider 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 m<sup>2</sup> (sous réserve d'arpentage).
- ✓ autoriser 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.

## 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

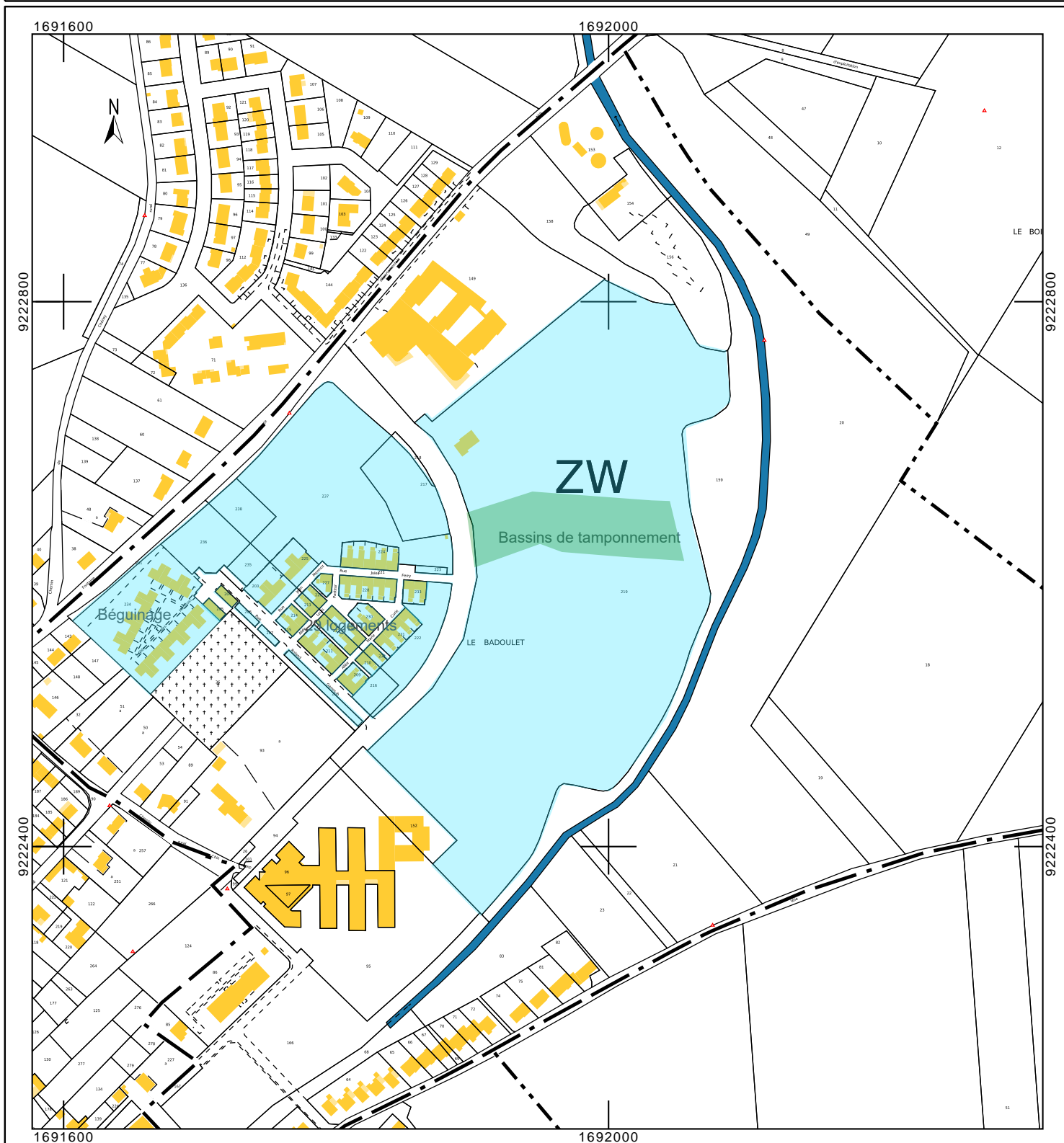


Emprise bassins de tamponnement

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

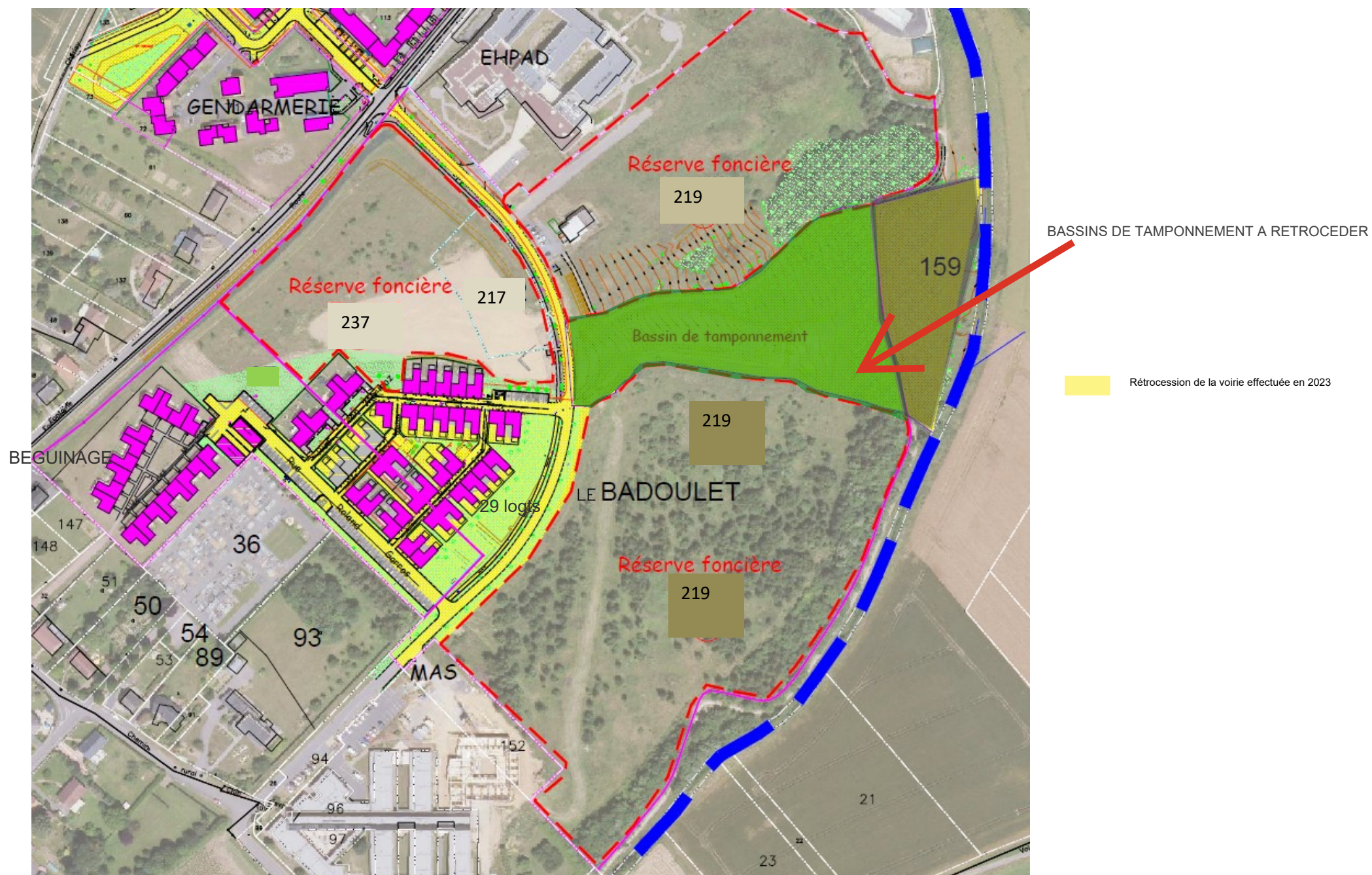
Cet extrait de plan vous est délivré par :

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> (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 »

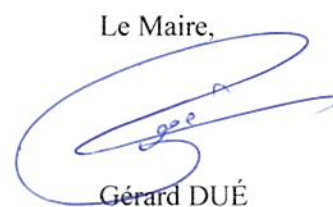
Cette délibération est adoptée à l'unanimité des membres présents

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

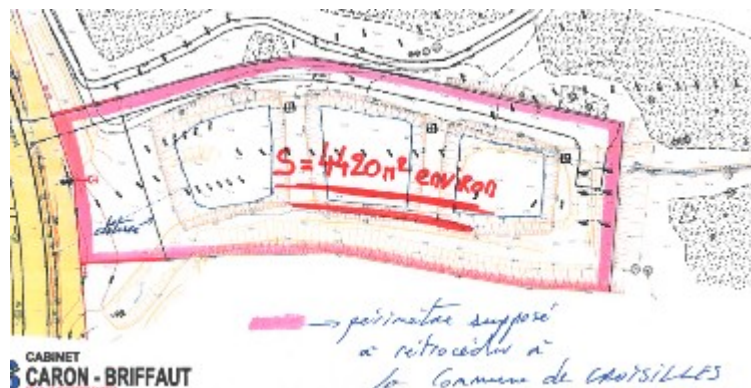
Réf. DS:25273072  
Réf. OSE : 2025-62259-51757

## 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 m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup>	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€/m<sup>2</sup>)

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.

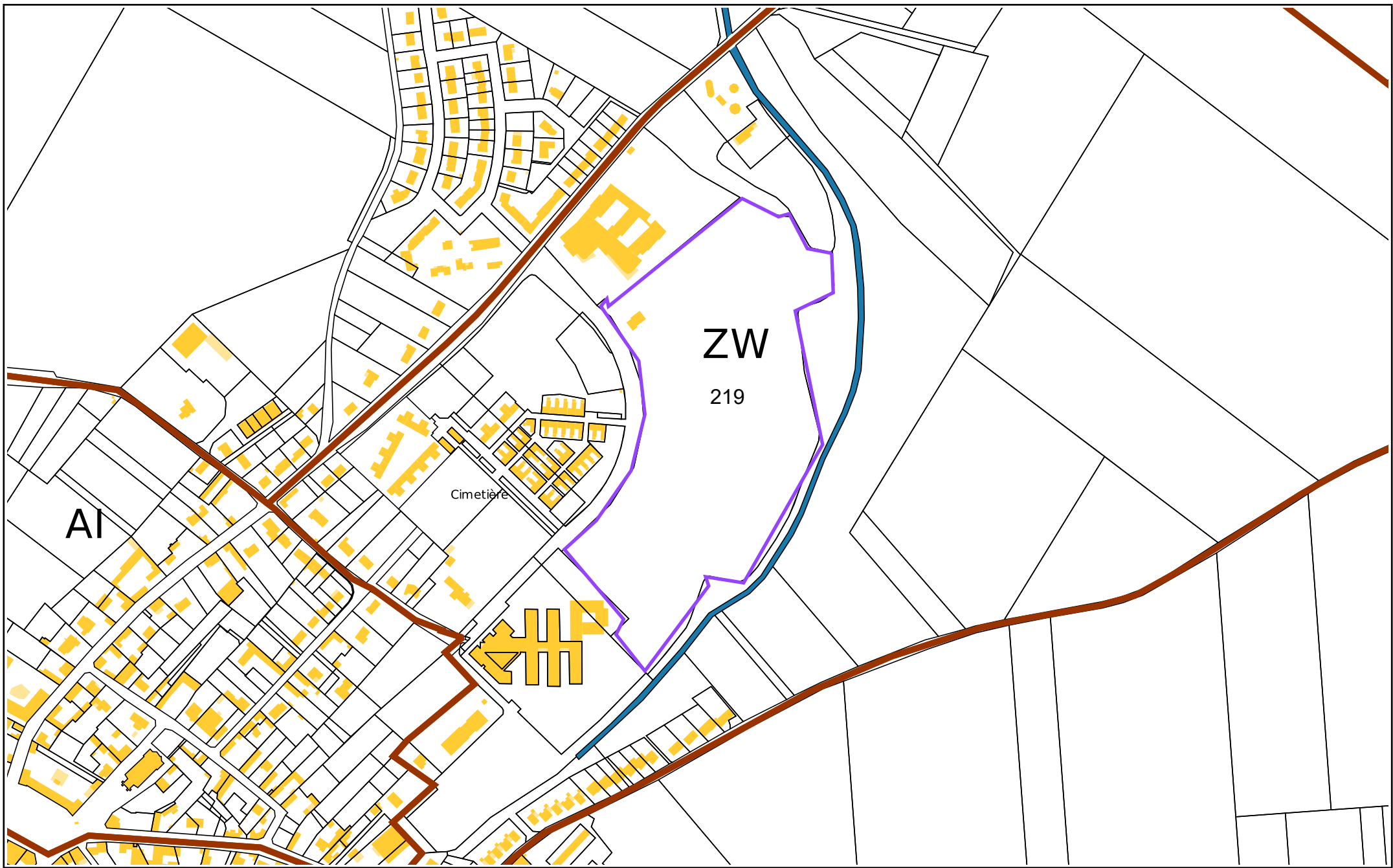
Pour le Directeur départemental  
et par délégation,



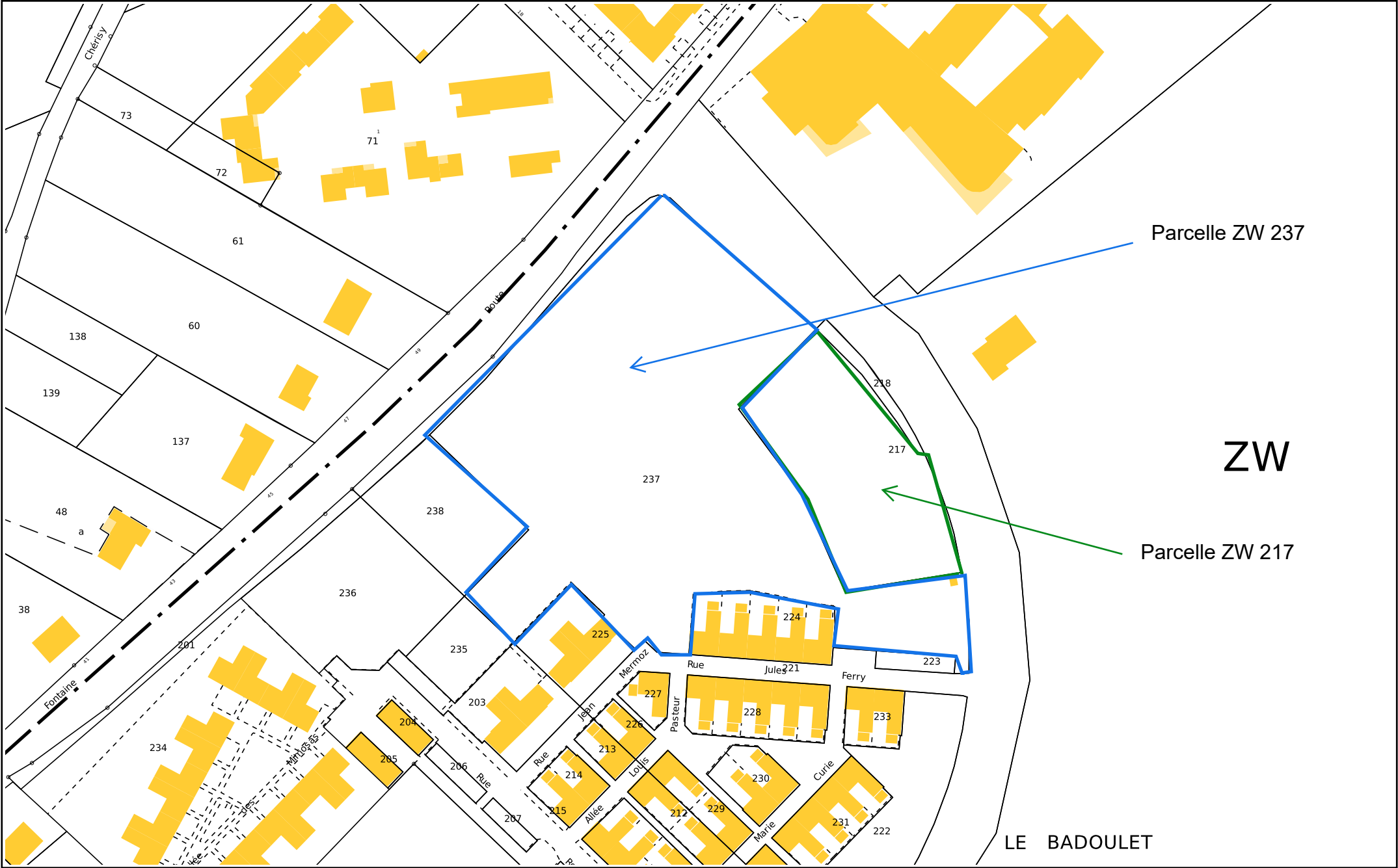
Lubczinski, Christine

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.







Service de la Documentation Nationale du Cadastre  
82, rue du Maréchal Lyautey - 78103 Saint-Germain-en-Laye Cedex  
SIRET 16000001400011

©2022 Direction Générale des Finances Publiques

Impression non normalisée du plan cadastral



Christine Parain &lt;christine.parain@pasdecalais-habitat.fr&gt;

**RE: Terrain Croisilles**

1 message

Gerard Baillet &lt;gerard.baillet@notaires.fr&gt;

10 juin 2025 à 12:28

À : Christine Parain &lt;christine.parain@pasdecalais-habitat.fr&gt;

Bonjour Madame PARAIN,

En réponse à votre demande, je vous précise que l'estimation de terrains en vue d'y réaliser des constructions dépend du niveau de viabilisation de ces terrains et que seule la méthode dite du « compte à rebours » permettrait de fixer une valeur précise. Cette méthode consiste à partir de prix de vente des terrains totalement viabilisés et prêts à recevoir les constructions et d'en déduire le coût des aménagements et la marge de l'aménageur. La nature du programme prévu par l'acquéreur, immeuble collectif ou maisons individuelles, est également très importante.

Sans aller jusqu'à ce degré de précision, nous pouvons en donner une approximation.

Suite à nos échanges, il apparaît que les éléments de viabilisation sont présents dans la voie en forme d'arc de cercle séparant les parcelles concernées (rue François Mitterrand) et dans la voie principale (rue de Fontaine)

Au vu de ces éléments, de la configuration des parcelles et des constructions déjà réalisées à proximité, nous pourrions fixer les prix de mise en vente de ces terrains comme suit :

- Parcelles ZW 217 et 237 : fourchette de 25 à 30 € le m<sup>2</sup>, soit une moyenne de 27.50 €/m<sup>2</sup>
- Parcelle ZW 219 : fourchette de 20 à 25 €/m<sup>2</sup>, soit une moyenne de 22,50 €/m<sup>2</sup>

Restant à votre disposition,

Bien cordialement,

Gérard BAILLET



Gérard BAILLET  
Anne PARENT  
Matthieu FUMERY  
Clotilde FREVILLE  
Clémence BAILLET  
Sophie GLUSZAK  
Notaires

10-12 Place du Maréchal Foch  
62000 ARRAS  
51 Bis Route Nationale  
62123 BEAUMETZ LES LOGES  
15 Grand' Place  
62128 CROISILLES  
03.21.51.66.00



De : Christine Parain &lt;christine.parain@pasdecalais-habitat.fr&gt;

Envoyé : mercredi 28 mai 2025 18:47

À : Gerard Baillet &lt;gerard.baillet@not-alliance.notaires.fr&gt;

Objet : Fwd: Terrain Croisilles

Bonjour Maître Baillet,

Je souhaiterais, à la demande de notre Directeur Général, avoir une estimation de terrains situés à Croisilles quartier Le Badoulet.

Ces terrains ne sont pas viabilisés mais se situent à proximité d'ensembles déjà construits. CF Plan ci dessous.

Les terrains sont repris au cadastre ZW 217 et 237 pour le premier, puis ZW 219 pour la plus grande partie mais qui pourrait être cédée en plusieurs morceaux.

La parcelle ZW 219 a fait l'objet de travaux ( création d'un bassin tampon)

Je reste à votre disposition pour échanger sur le sujet.

Bien à vous,

**Christine Parain**

---

**Directrice du service ventes immobilières et des copropriétés**

Direction des Politiques Locatives

**03 21 50 55 18 - 06 07 46 91 48**

[4 Avenue des Droits de l'Homme](#) - CS 20926 62022 - Arras Cedex

---

[www.pasdecals-habitat.fr](http://www.pasdecals-habitat.fr)