



PAS DE CALAIS HABITAT **Office Public de l'Habitat**

DECISION EXTRAITE DU PROCES VERBAL DE LA REUNION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION SEANCE DU 17 OCTOBRE 2025

Président : Monsieur COTTIGNY

Présents : Monsieur COTTIGNY, Madame AIT-CHIKHEBBIH, Monsieur BARBARIN, Monsieur BAUDE, Madame BRAS, Monsieur DHAUSSY, Monsieur DUBREUCQ, Monsieur DUCRON, Madame DUHEN, Madame GAILLARD, Monsieur GLORIAN, Madame LEFEBVRE, Madame MAQUET, Monsieur MELLICK, Madame MEYFROIDT-LEFAIT, Monsieur PANNIER, Madame SAVESTE, Monsieur FLAMENT.

Excusés : Monsieur LEROY qui a donné pouvoir à Monsieur COTTIGNY, Madame BOUNY qui a donné pouvoir à Madame DUHEN, Madame LEROUGE qui a donné pouvoir à Monsieur DUCRON, Monsieur MALFAIT qui a donné pouvoir à Madame MEYFROIDT-LEFAIT, Monsieur PEZE qui a donné pouvoir à Monsieur COTTIGNY, Madame ROSSIGNOL qui a donné pouvoir à Monsieur PANNIER.
Monsieur CAGIN, Monsieur PILCH, Monsieur DUCONSEIL.

CAMBRIN - Rue des Hellebores Vente de terrain à bâtir

Direction des politiques locatives
Rapporteur : Mme PACHECO Isabelle

Pas-de-Calais habitat est propriétaire d'une parcelle de terrain sur la commune de CAMBRIN (62149) reprise initialement au cadastre section AE n° 175 pour une contenance globale de 843 m².

Cette parcelle de terrain fait partie du lotissement créé par Pas-de-Calais habitat en 2013 et comprenant des logements locatifs sociaux, un béguinage et lots libres de constructeurs.

Un espace vert avait été conservé en vue de créer, à terme, une voie douce permettant de relier ce nouveau quartier aux futurs équipements communaux (terrain de foot, terrain de basket, terrain de tennis...etc.) dénommé l'Esplanade (Annexe 1).

En 2024, le maire de Cambrin a fait part à Pas-de-Calais habitat de son souhait de mettre en place cette voie douce et donc de faire de ce terrain une voie publique.

Toutefois, au regard de la surface globale du terrain d'origine de 843 m², Pas-de-Calais habitat a proposé à la Commune d'acquérir la surface nécessaire à une voie d'accès, soit environ 200 m², et de vendre en terrain à bâtir la surface restante.

Ainsi, la parcelle initialement cadastrée section AE n° 175 a fait l'objet d'une division parcellaire aujourd'hui cadastrée AE n° 289 et 290.

I - TERRAIN

La parcelle de terrain est cadastrée section AE n°290 pour une contenance de 639 m² (Annexe 2).

Cette parcelle de terrain est classée en zone 1 Aua du Plan Local d'Urbanisme.

II - PRIX DE VENTE

Les domaines, ont évalué la valeur vénale de cette parcelle de terrain de 68 000 euros, soit 106 euros Hors Taxes (HT) du m² par document en date du 14 Août 2025 (Annexe 3).

Il est proposé de fixer le prix de vente de cette parcelle à 68 000 euros Hors Taxes (HT) minimum.

Au 31 décembre 2025, la valeur nette comptable de ce terrain sera de 3 496,26 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,

- Absence de diagnostic ou de prescription en matière d'archéologie préventive,
- Etudes de sol.

- **Durée de validité de l'avant-contrat : 6 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 Conseil d'administration :

- ✓ décident la vente de la parcelle de terrain située à CAMBRIN, repris au cadastre section AE n°290 moyennant le prix minimum de 68 000 euros Hors Taxes (HT) 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 le signer.

Décision adoptée à l'unanimité

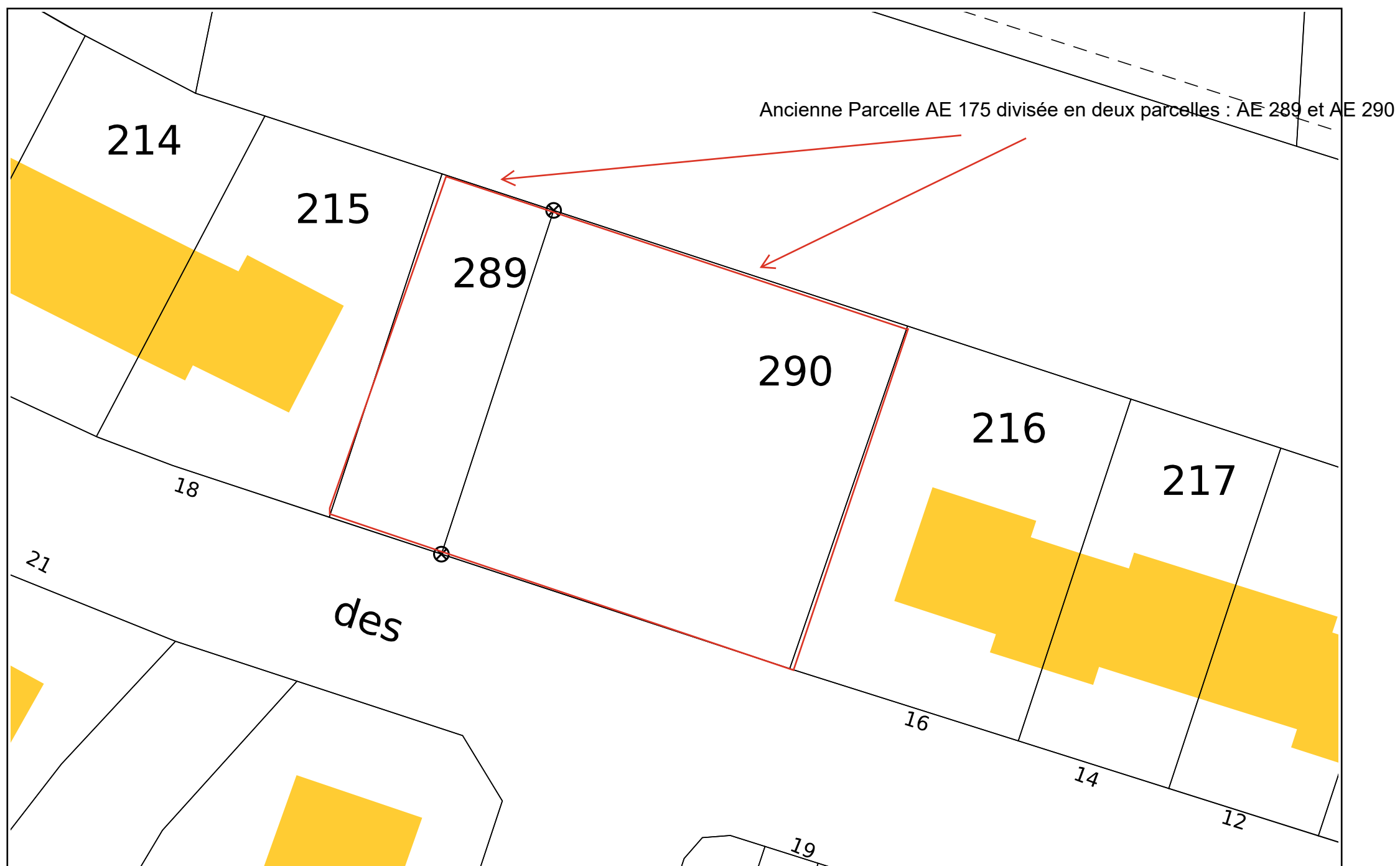


Echelle: 1/2000°
Plan d'ensemble

Phase 2 : env. 24000 m².

24 lots réalisés
Lotissement en construction

Terrain Concerné AE 175



Direction Générale des Finances Publiques

Le 14 août 2025

Direction départementale des Finances Publiques du Pas-de-Calais

Pôle d'évaluations domaniales

Immeuble Foch

5, rue du Docteur Brassart

62034 ARRAS Cedex

téléphone : 03 21 23 68 00

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

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

à

Monsieur le Directeur
PAS DE CALAIS HABITAT

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Franck DANNELY

Courriel : franck.dannely@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 06 68 62 74 80

Réf DS: 25521203

Réf OSE : 2025-62200-55448

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 : parcelle cadastrée AE 290

Adresse du bien : Rue des Hellebores 62149 Cambrin

Valeur : 68 000 € € HT assortie d'une marge d'appréciation de 10 %
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

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 - CONSULTANT

PAS DE CALAIS HABITAT

affaire suivie par : Berenice BURET

2 - DATES

de consultation :	25/07/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	

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

3.3. Projet et prix envisagé

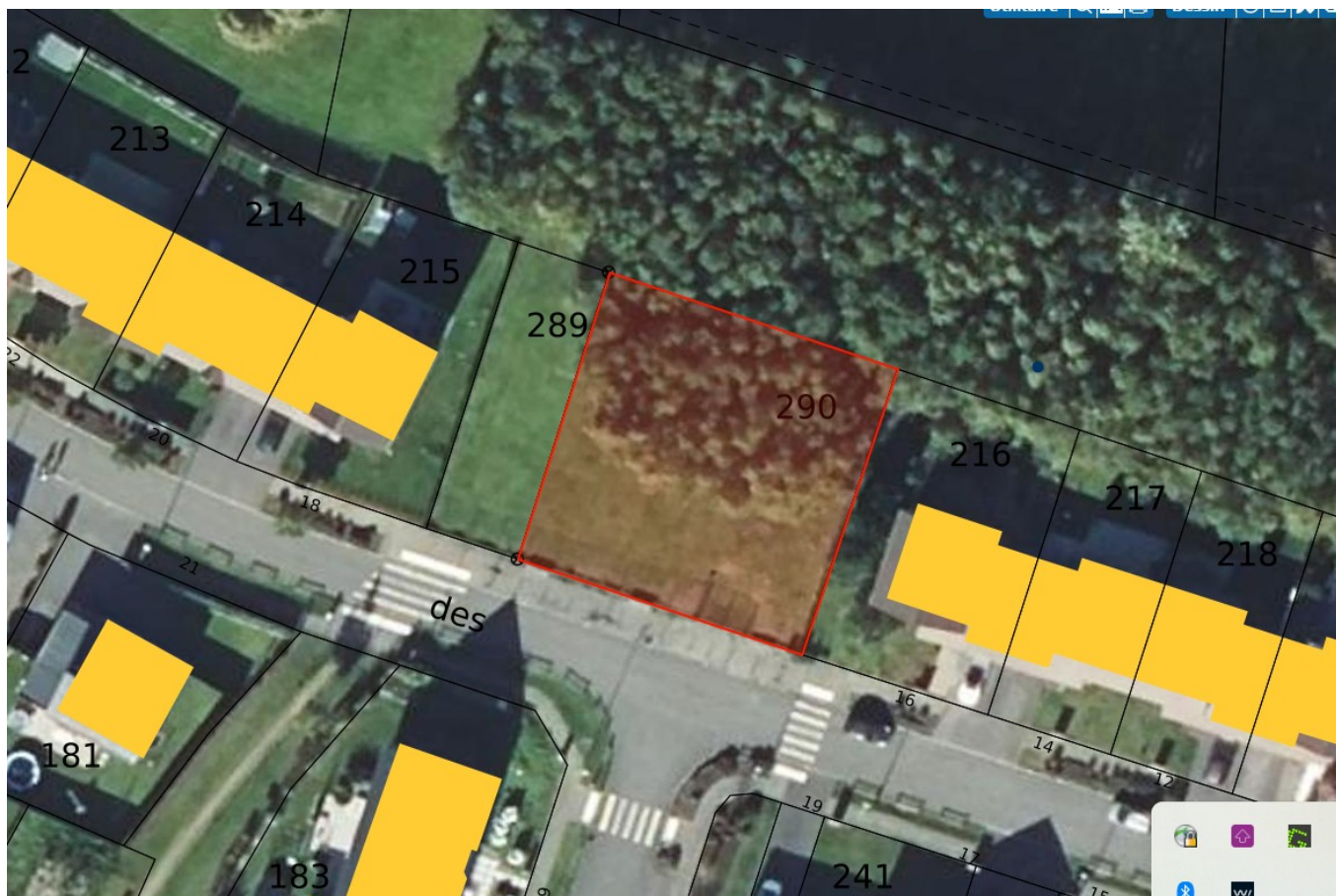
Cession du terrain décrit ci-dessous.

¹ Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

4 - DESCRIPTION DU BIEN

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
CAMBRIN	AE 290	Rue des Hellebores	639 m ²	TAB de lotissement offrant une largeur de façade d'environ 25 m



5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriétaire de l'immeuble

PAS DE CALAIS HABITAT

5.2. Conditions d'occupation

Libre d'occupation

6 - URBANISME

Zone 1Aua au PLU

7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

Méthode comparative

Dès lors qu'il s'agit de rechercher à quel prix pourrait se négocier un immeuble s'il était mis en vente, cette méthode est sans conteste la mieux appropriée, puisqu'elle s'appuie sur les données réelles du marché immobilier.

Elle consiste, en effet, à apprécier la valeur vénale du bien à l'aide de termes de comparaison constitués par les ventes portant sur des immeubles identiques ou tout au moins similaires.

C'est la méthode la plus couramment employée par l'administration et par les experts privés et les juridictions qui ont à connaître des problèmes touchant à la valeur des immeubles.

Sa mise en œuvre suppose une étude de marché destinée à recenser les ventes les plus significatives que l'on a coutume d'appeler « termes de comparaison » et qui doivent permettre de procéder à l'évaluation proprement dite du bien dont la valeur est recherchée.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Étude de marché TAB de lotissement :

date	adresse	cad	surf	prix	€/ M2
29/05/24	CAMBRIN	AE 269	457	40895	89
19/06/23	CAMBRIN	AE 254	400	57500	144
16/09/22	CAMBRIN	Ae 261	500	53097	106
18/08/22	CAMBRIN	AE 266	459	52216	114
25/07/22	CAMBRIN	AE 264	596	59045	99
				moyenne	110
				médiane	106

8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue

Au vu des quelques transactions recensées dans ce secteur, il est proposé de retenir la valeur médiane de 106 € HT / m²

Appliquée aux 639 m², on obtient une valeur de 67 734 € arrondie à 68 000 € HT

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

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 68 000 € HT.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 %.

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.

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 et par délégation,

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'G' followed by a smaller 'T'.

Franck DANNELY

Inspecteur évaluateur

Département du Pas-de-Calais

Commune de Cambrin

Section AE

Rue des Hellebores

Pas de Calais Habitat

PLAN DE BORNAGE PLAN DE DIVISION

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

Fichier : 1207238

Modifications	Date	Auteur
Création du plan	10/03/2025	Pierre HELARD (helard@bg-expert.fr)
Plan provisoire	10/03/2025	Pierre HELARD (helard@bg-expert.fr)
DA 281 X	21/05/2025	Pierre HELARD (helard@bg-expert.fr)
Bornage	25/07/2025	Pierre HELARD (helard@bg-expert.fr)

Siège Social BÉTHUNE
1485, rue de l'université
Technoparc Futura - BP583
62411 BETHUNE CEDEX
Tél : 03.21.57.30.54

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

www.bg-expert.fr
contact@bg-expert.fr

