

Accusé de réception en préfecture
062-344077672-20251212-18166-DE-1-1
Date de télétransmission : 29/12/2025
Date de réception préfecture : 29/12/2025

Acte certifié exécutoire

Bruno FONTALIRAND

Directeur général



Pas de Calais Habitat

4, avenue des Droits de l'Homme
CS209 – ARRAS 62022 Cedex



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 12 DÉCEMBRE 2025

Président : Monsieur COTTIGNY

Présents : Monsieur COTTIGNY, Monsieur LEROY, Madame DUHEN, Monsieur MALFAIT, Madame ROSSIGNOL.

Excusés : Madame AIT-CHIKHEBBIH qui a donné pouvoir à Monsieur COTTIGNY, Monsieur MELLICK qui a donné pouvoir à Monsieur COTTIGNY.

ARRAS - Rue des Acacias Cession d'un tènement foncier au profit de la commune

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

I - CONTEXTE

Par acte en date du 20 novembre 1998, Maître Baillet a régularisé un bail à réhabilitation d'une durée de 22 ans entre la ville d'Arras et le PACT devenu depuis SOLIHA, sur les parcelles cadastrées AV 410 à 433 constituant la Cité des Acacias. Le bail est arrivé à échéance le 20 novembre 2011.

La commune n'ayant pas vocation à rester propriétaire des immeubles situés rue des Acacias ni à conclure un nouveau bail à long terme, a décidé la cession desdits biens à l'Office.

Par acte en date du 21 juin 2022, Pas-de-Calais habitat a donc acquis à la commune, à l'euro symbolique, ledit ensemble immobilier de 24 logements individuels sis à Arras,

rue des Acacias repris au cadastre section AV n°410 à 433 (annexe 1).

Par délibération en date du 07 juillet 2022, le Bureau du Conseil d'administration de Pas-de-Calais habitat a autorisé la déconstruction desdits 24 logements individuels pour un projet de construction de 42 logements hors site.

Par délibération en date du 08 décembre 2023, le Bureau du Conseil d'administration de Pas-de-Calais habitat a autorisé le lancement dudit projet de construction de 42 logements hors site (annexe 2).

Le projet de construction des 42 logements hors site n'occupant pas la totalité du terrain, la commune a sollicité l'Office pour l'acquisition d'une partie du terrain repris au cadastre sous les références AV 410p, 411p, 412p, 413p et 414p d'une superficie de 822 m² (sous réserve d'arpentage) telle qu'elle figure sur le plan joint en annexe 2 (sous liseré rouge).

En effet, la commune a un projet d'aménagement de parking sur ce site.

L'intérêt général et celui de nos locataires convergent.

- Pour nos futurs locataires avec la création de places de stationnement supplémentaires.
- Pour les riverains avec la mise à disposition de nouveaux stationnements, permettant d'éviter l'occupation de la voie publique devant leur domicile.

Cette cession se fera moyennant l'euro symbolique.

Il convient de préciser que la cession ne deviendra effective qu'à réception du courrier émanant de la commune et de la CUA, validant ainsi le projet et en assurant sa bonne réalisation.

II - TERRAIN

Les parcelles de terrain concernées d'une contenance totale de 822 m² (sous réserve d'arpentage) sont cadastrées sous les références AV 410p, 411p, 412p, 413p et 414p (matérialisées sous liseré rouge sur le plan en annexe 2).

Ces terrains sont classés en zone UCa du Plan Local d'Urbanisme (zone urbaine mixte périphérique à dominante d'habitat, caractéristique des tissus urbains de moyenne à faible densité, le plus souvent fondée sur les extensions récentes des tissus).

III - PRIX

Par avis en date du 16 octobre 2025, les services du Pôle d'Evaluation Domaniale ont évalué la valeur vénale de cet ensemble immobilier à 73 000 € HT (annexe 3).

Une marge d'appréciation de 10% permettant d'admettre des conditions financières s'écartant de la valeur vénale retenue est octroyée.

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 cession au profit de la commune, du tènement foncier repris au cadastre sous les références AV 410p, 411p, 412p, 413p et 414p d'une superficie totale d'environ 822 m² (sous réserve d'arpentage) moyennant l'euro symbolique, sous réserve de la validation du projet par la commune et la CUA.
- ✓ 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 du 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.

Monsieur MALFAIT n'ayant pas participé aux débats et vote de cette délibération

Décision adoptée à l'unanimité

Département :
PAS DE CALAIS

Commune :
ARRAS

Section : AV
Feuille : 000 AV 01

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

Date d'édition : 01/09/2025
(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

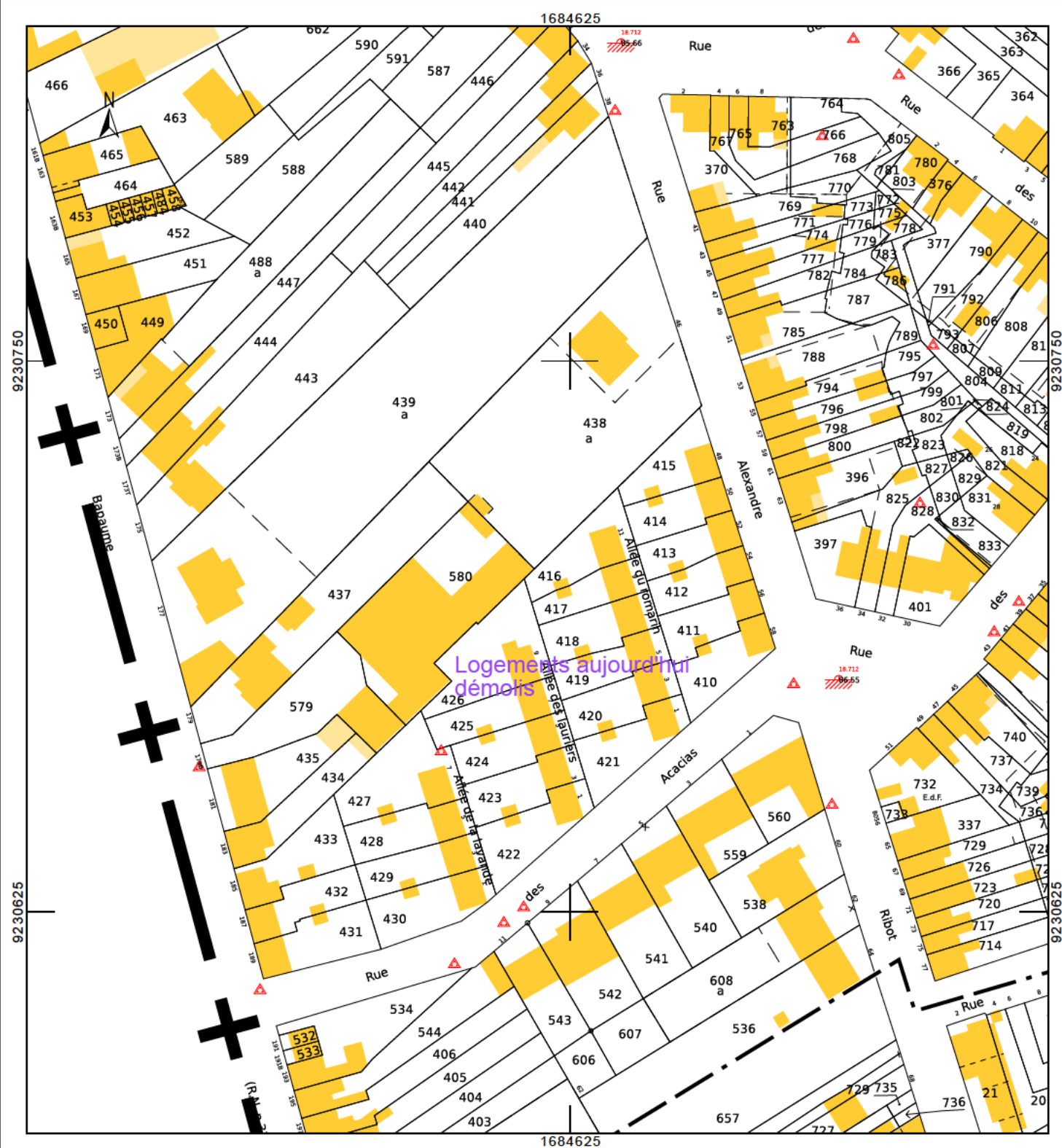
AV 410 à 433

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

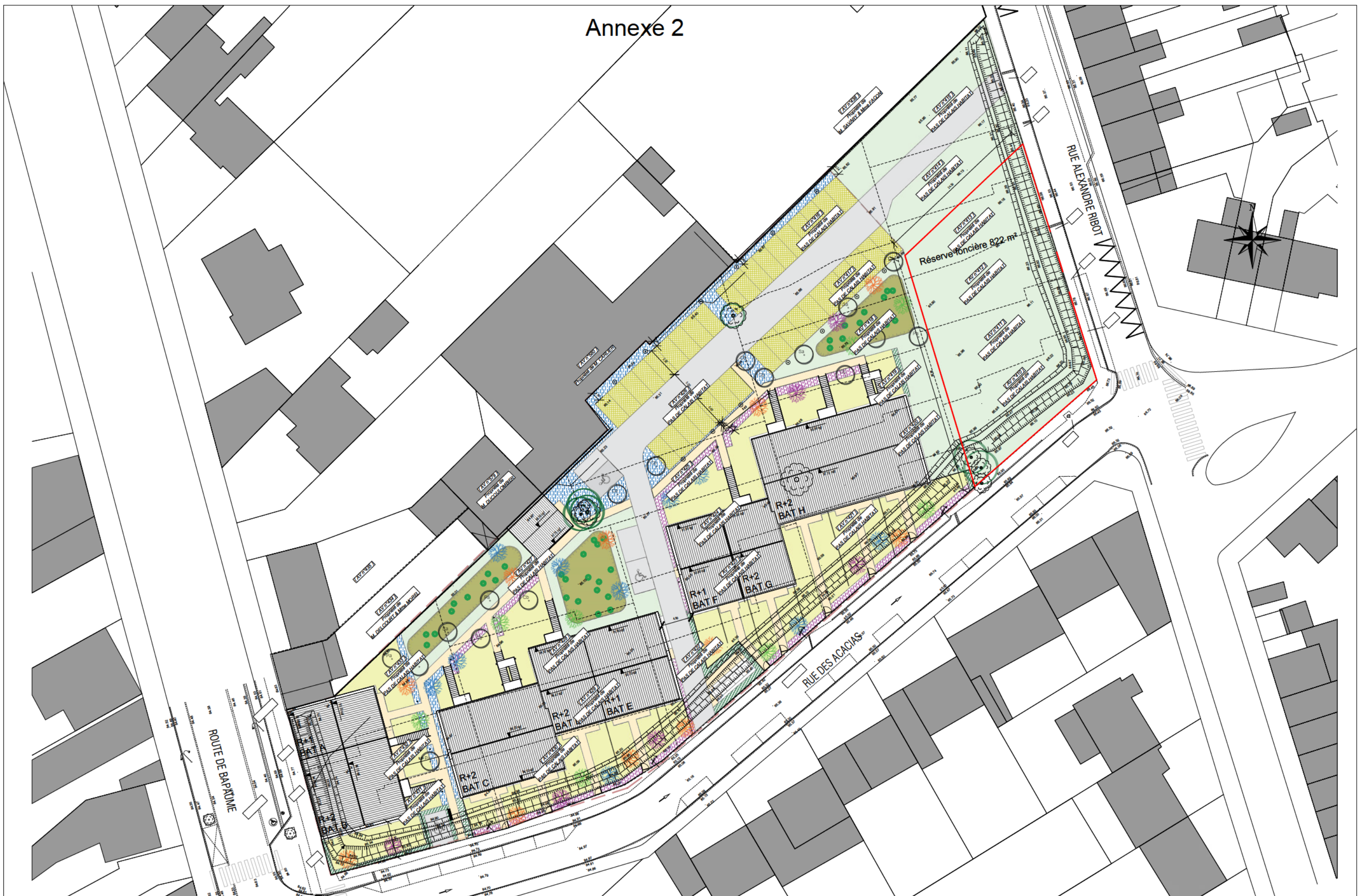
Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr

MàJ le 1er-09-2025



Annexe 2



**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

Le 16/10/2025

Le Directeur départemental des Finances
publiques du Pas de Calais

POUR NOUS JOINDRE

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

à

PAS-DE-CALAIS HABITAT

Réf DS: 26480367
Réf OSE :2025-62041-67282

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 de terrains après démolition du bâti correspondant aux parcelles AV410p, 411p, 412p, 413p et 414p pour une superficie totale de 822 m² sous réserve d'arpentage.

Adresse du bien : rue des Acacias, 62 000 ARRAS

Valeur : **73 000 €**, 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 65 700 €.

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 : Dany LEGRAND

2 - DATES

de consultation : 17/09/2025

de délai négocié : sans objet

de visite : du bureau

de dossier en état : 14/10/2025

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input checked="" 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 checked="" 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

Projet de cession.

Par acte en date du 21 juin 2022, l'Office a acquis de la commune un ensemble immobilier de 22 logements individuels libre d'occupation, à l'euro symbolique. Aujourd'hui les logements ont été démolis pour un projet (de l'Office) de construction de 42 logements en R+2. Ce projet n'occupant pas la totalité du terrain, l'Office souhaite vendre ce terrain qui lui est devenu inutile.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

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

4.1. Situation générale

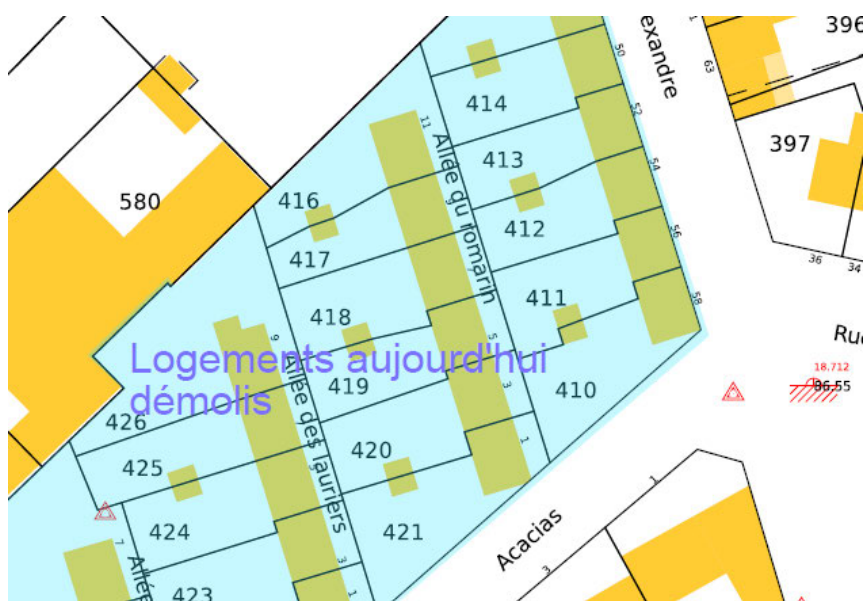
Arras est une commune d'environ 42 600 habitants, capitale historique et administrative, préfecture du département du Pas-de-Calais. Réputée pour ses places, son beffroi et sa citadelle, deux monuments classés au patrimoine mondial de l'UNESCO, son festival musical le Main Square, Arras est aussi au cœur d'une zone économique agroalimentaire la plus étendue au nord de Paris. Ville universitaire, avec une population jeune, elle se caractérise également par une dimension historique importante. Elle est la ville avec la densité de monuments historiques classés la plus importante en France (225 édifices protégés).

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

Le terrain est situé dans le secteur de l'arrière gare, dans une rue perpendiculaire à la route de Bapaume.

4.3. Références cadastrales

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



Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit Lot	Superficie de la parcelle en m ²	Nature réelle
Arras	AV 410p	Rue des Accacias et rue Alexandre Ribot	822 m ²	Reliquat de terrain à bâtir dont le propriétaire n'a pas besoin pour son programme
	AV 411p			
	AV 412p			
	AV 413p			
	AV 414 p			
		Total	822 m ²	

4.4. Descriptif



Terrain à bâtir de forme rectangulaire avec une façade à rue, rue Alexandre Ribot ainsi que rue des Acacias. Jusqu'à présent il abritait des logements individuels.

4.5. Surfaces du non bâti

822 m² sous réserve d'arpentage.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Pas-de-Calais Habitat

5.2. Conditions d'occupation

Libre d'occupation.

6 - URBANISME

Règles actuelles

Zone Uca – Le consultant a précisé qu'il n'y avait pas d'OAP ni de contraintes particulières sur ce terrain.

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 a été déterminée par la méthode par comparaison de terrains à bâtir.

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

Étude de marché de cessions de terrains à bâtir dans un rayon de 3 km

N° terme	Adresse	Date	Cadastre	Superficie	Prix HT	Prix au m ²	Obs°
1	13 BD ROBERT SCHUMAN 62 ARRAS	02/12/2022	41 AD 101 41 AD 684	7257 m ²	750 000	103	Terrain en Uba
2	4 AV MAL LATTRE TASSIGNY 62 ARRAS	04/05/2022	41 AK 94	507 m ²	56 522	111,49	Terrain proche de la gare
3	22 RUE DES ALOUETTES 62 ARRAS	17/06/2022	41 BM 520	218 m ²	25 000	114,68	Terrain à bâtir de forme rectangulaire en Uca – vente entre particuliers
4	20 RUE TRAVERSIERE 62 ARRAS	29/09/2022	41 BP 83	335 m ²	30 000	89,55	Terrain en Uca
5	58 RUE ALEXANDRE GEORGES 62 ARRAS	22/03/2024	41 AK 1022 41 AK 1020	847 m ²	126 000	148,7	Terrain destiné à la construction d'une maison individuelle. Quartier résidentiel proche de la gare. Situation privilégiée
6	117 RUE ALEXANDRE RIBOT 62 ARRAS	28/03/2023	41 AT 800	1556 m ²	180 000	115,68	Terrain dans le secteur arrière gare

Moyenne : 113,85 €/m² Médiane : 113,09€

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

Il ressort de l'étude de marché que les cessions de terrain à bâtir sur Arras ressortent à des valeurs comprises entre 89 €/m² pour la valeur la plus basse et 149 €/m². Le terrain à évaluer est d'une superficie moyenne, situé dans le secteur sud d'Arras, mais plus éloigné de la gare que les termes du sud arrageois trouvés. Il est en UCa comme le terme 4 qui est également dans un secteur de programmes de logements déjà existants.

Pour tenir compte de ses facteurs, il est proposé de retenir la valeur basse de marché soit 89 €/m².

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

Aucune consultation de sources externes à la DGFIP n'a été réalisée.

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.

Superficie totale : 822 m²

Prix au m² retenu : 89€/m²

Valeur vénale : 822 m² x 89 €/m² = 73 158 € arrondie à 73 000 € libre d'occupation

La valeur vénale du bien est arbitrée à : **73 000 €**

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de cession sans justification particulière arrondie à 65 700 €.

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 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.