

Accusé de réception en préfecture
062-344077672-20251212-18332-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.

LE PORTEL - rue René Livenais Régularisation foncière

Direction des politiques locatives
Rapporteur : Mme [REDACTED]

Pas-de-Calais habitat est propriétaire d'une parcelle de terrain sur la commune de LE PORTEL, cadastrée section AI n°229 pour une contenance de 2445 m² suite à son acquisition par acte de vente en date du 1er juillet 1982. Le terrain a été acquis au prix de 318 000 francs, soit 141 041,50 euros en valeur 2025.

Sur ce terrain a été édifié le Foyer d'autonomie « Léon Gournay ».

La commune de LE PORTEL a fait part de son intérêt pour la régularisation de l'occupation d'une partie de cette parcelle de terrain aux termes d'un courrier en date du 11 septembre 2025. (annexe 1)

En effet, la commune de LE PORTEL souhaite régulariser l'occupation foncière de ce terrain sur lequel elle a érigé, en 1988, 5 garages d'une superficie d'environ 17 m², soit une emprise totale d'environ 91 m², dont plan et photo ci-joint. (annexes 2 et 3)

Sur les 5 garages, 3 sont vides et vont être remis en état, 1 est destiné au véhicule de

portage de repas à domicile et 1 est attribué à l'agent communal.

I - TERRAIN

Cette parcelle de terrain cadastrée section AI n°229 fera l'objet d'une division par un géomètre expert, dont les frais (division et bornage) seront à la charge de l'acquéreur.

La parcelle de terrain souhaitée par la commune de LE PORTEL, est reprise au cadastre section AI n°229p, pour une contenance d'environ 91 m².

Cette parcelle de terrain est classée en zone UCd-II du Plan Local d'Urbanisme.

II - PRIX DE VENTE

Le service local du Domaine a évalué la valeur vénale de cette parcelle de terrain ainsi que des 5 garages à 50 000 euros hors taxe et hors droits, par avis en date du 02 octobre 2025 (annexe 4).

Une étude des prix du marché, réalisée en Octobre 2025, a indiqué que le m² de terrain à bâtir sur Le Portel et les communes environnantes se situait entre 110 et 180 euros TTC.

Une valeur moyenne à 150 euros du m² pouvant être retenue, le terrain de 91 m² pourrait être alors cédé au prix de 13 650 euros TTC.

Le montant de la TFPB (taxe foncière sur les propriétés bâties) s'élève pour l'ensemble immobilier situé au Portel, rue Livenais, repris au cadastre section AI n° 229, à 780 euros pour l'année 2024. (annexe 5)

Le prorata équivalent au 91 m² de cette parcelle s'élève donc à 29 euros.

Si l'on considère que Pas-de-Calais habitat a réglé cette TFPB en lieu et place de la commune depuis 1988, le montant réglé à tort est de 1 102 euros.

Il est donc proposé de céder les 91 m² de terrain sur lesquels ont été érigés les cinq garages au prix de 14 752 euros TTC.

La commune de LE PORTEL a, elle, exprimé le souhait d'acquérir cette parcelle moyennant le prix de l'euro symbolique.

Au 31 décembre 2025, la valeur nette comptable de ce terrain sera de 1 804.32 euros.

III - 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:

- ✓ décident la vente de la parcelle de terrain située à LE PORTEL, reprise au cadastre section AI n° 229p au profit de la commune de LE PORTEL au prix minimum de 14 752 euros TTC et aux conditions reprises au rapport. Les frais de géomètre et d'acte de vente seront à la charge de l'acquéreur.
- ✓ 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



DÉPARTEMENT DU
Pas-de-Calais
ARRONDISSEMENT DE
Boulogne-sur-Mer
CANTON DE
Boulogne 2

Monsieur le Directeur
PAS DE CALAIS HABITAT

4 avenue des Droits de l'Homme
CS 20926
62022 ARRAS CEDEX

LE PORTEL,
Le 11 septembre 2025

Nos Réf. : GL/LC/2025 – 0183

Objet : garages foyer Léon Gournay

Monsieur le Directeur,

cher Bruno

Je vous informe que la commune a construit en 1988 5 garages dans l'enceinte du foyer d'autonomie Léon Gournay. Il apparaît qu'il n'a pas été établi à cette période un acte de propriété au nom de la Commune sur ce bâti. Après échange avec Madame BRIOIS sur cet oubli, je vous confirme par la présente notre demande d'acquérir à l'euro symbolique. Il est prévu que cette question soit reprise dans notre prochain conseil municipal prévu le 05 novembre.

Restant à votre disposition,

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Directeur, l'expression de mes sentiments distingués.



Olivier BARBARIN

Cardelant
Maire de LE PORTEL
Conseiller Départemental
Vice-Président de la C.A.B.

P.J. : plans et plan de masse

Vu S.T.

vu D.G.S.

Commune :
LE PORTEL

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant :
BOULOGNE SUR MER
Pôle de topographie et Gestion cadastrale
26 Rue d'Aumont 62321
62321 BOULOGNE SUR MER
tél. 03.21.10.29.02 -fax
plgc.620.boulogne-sur-
mer@dgif.finances.gouv.fr

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/650

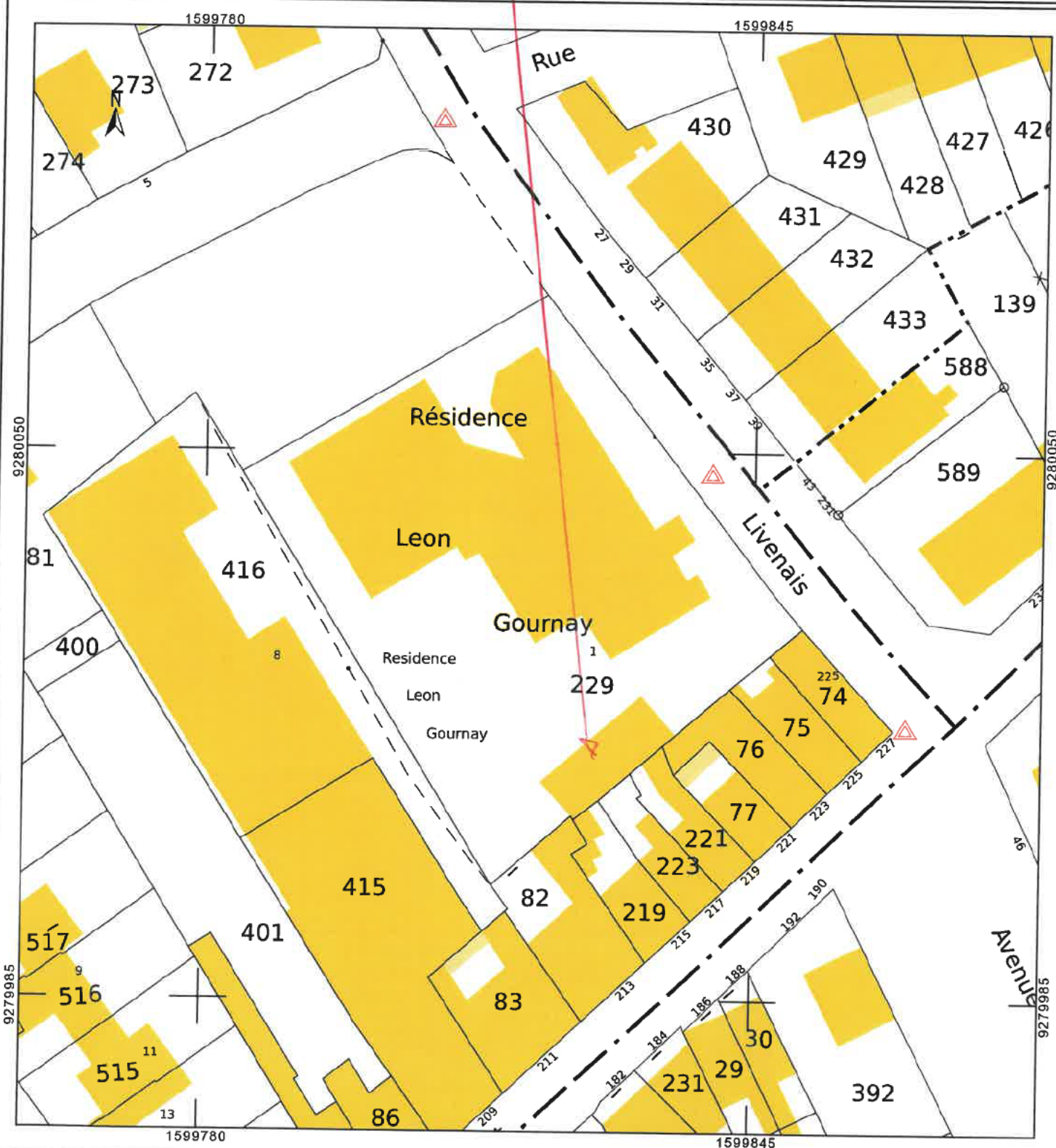
Date d'édition : 05/09/2025
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC50
©2022 Direction Générale des Finances
Publiques

Annexe 2

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr





Annexe 3

**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

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Hélène Roche
Courriel : helene,roche1@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 03 21 98 93 92

Réf DS: 26318809
Réf OSE :2025-62667-65521

Le 2 octobre 2025

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

à

PAS-DE-CALAIS HABITAT

- L

-

-

-

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 : Ensemble immobilier à usage de garages cadastré AI 229

Adresse du bien : résidence Léon Gournay - rue Livenais 62480 Le Portel

Valeur : 50 000 €, hors taxes et hors frais assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

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: BURET BERENICE

2 - DATES

de consultation : 10/09/2025

de délai négocié :

de visite:

de dossier en état: 10/09/2025

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

Cession d'immeubles ou de droits réels immobiliers par les collectivités locales, leurs groupements et leurs établissements publics : CGCT, art. L.2241-1, L.3213-2, L.4221-4, L.5211-37 et L.5722-3 et articles R correspondants.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

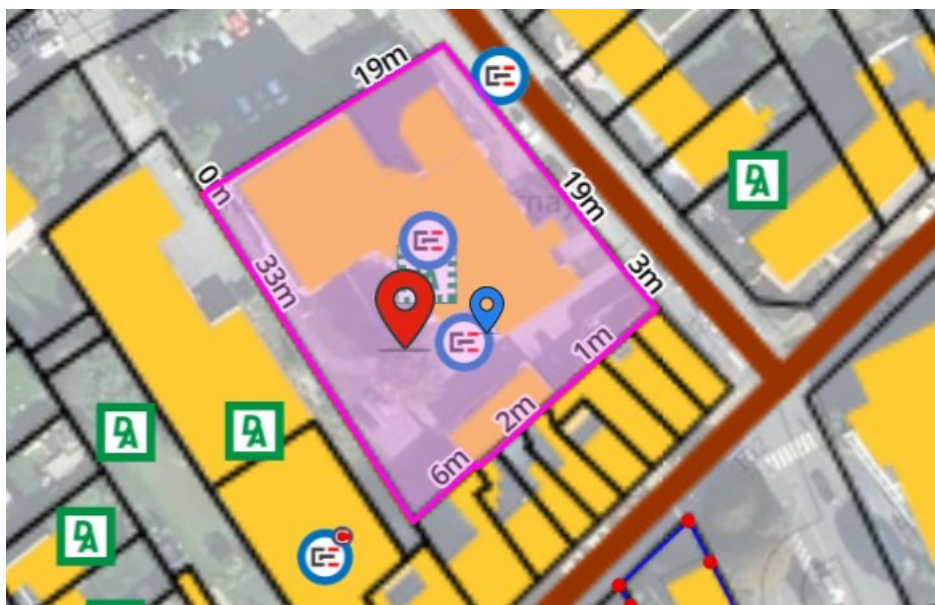
¹ Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

4.1. Situation générale

Le Portel est une commune française située dans le département du Pas-de-Calais en région Hauts-de-France. La commune est membre de la communauté d'agglomération du Boulonnais.

C'est une ville de 8 824 habitants, limitrophe de Boulogne-sur-Mer, dont elle abrite une partie du port. C'est également une station balnéaire de la Côte d'Opale, connue pour son carnaval et son équipe de basket-ball

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



4.3. Références Cadastrales

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

Com mune	Parc elle	Adresse/Lieudit	Superficie de la parcelle (m ²)	Emprise	Nature réelle
Le Portel	AI 229	résidence Léon Gournay - rue Livenais	2445	91	Garages
TOTAL			2445	91	

4.4. Descriptif

Une batterie de garages vétustes, à ouverture mécanique.

4.5. Surfaces du bâti: //

5 garages de 17 m² : 85 m²

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Propriétaire: PAS-DE-CALAIS HABITAT

5.2. Conditions d'occupation

Libre d'occupation

6 - URBANISME

Règles actuelles : Plan Local d'Urbanisme

La zone UCd correspond aux espaces urbains résidentiels de formes multiples. C'est une zone à vocation principale d'habitat. Elle se décline en deux catégories :

- La zone UCd-I : correspondant aux tissus urbains résidentiels de formes mixtes de faible densité (habitat individuel);
- La zone UCd-II : correspondant aux tissus urbains résidentiels de formes mixtes de densité moyenne (habitat individuel et collectif).

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.

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

Périmètre géographique : Le Portel, 62480 - 1000 m autour

Période de recherche : De 09/2022 à 09/2025

Caractéristiques du bien : Dépendance - Garage / Parking

Surface : De 0 à 100 m²

TC	Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Année construct.	Prix total	Nbre dépendances	Prix unitaire	Description
1	6204P04 2023P15979	667//XD/35//	LE PORTEL	12 RUE DU LNT CH BERNARD	22/09/2023		8 000,00 €	1	8 000,00 €	
2	6204P04 2024P08758	667//AD/588//1	LE PORTEL	43 RUE RENE LIVENAIS	07/06/2024	1990	8 000,00 €	1	8 000,00 €	
3	6204P04 2023P17611	667//AH/277//1	LE PORTEL	1 B RUE JUDITH RENAUDIN	23/10/2023	1989	9 600,00 €	1	9 600,00 €	Garage dans une batterie
4	6204P04 2024P18290	667//XB/ 562/506/507	LE PORTEL	2 IMP LAMIRAND	13/12/2024		20 000,00 €	2	10 000,00 €	unité d'un double
5	6204P04 2025P04103	667//AI/115//	LE PORTEL	149 RUE CARNOT	13/03/2025		13 000,00 €	1	13 000,00 €	garage mitoyen
6	6204P04 2024P01027	667//XB/202//4	LE PORTEL	9 RUE DE LA MARINE	04/01/2024	1957	14 500,00 €	1	14 500,00 €	Garage dans une batterie
7	6204P04 2023P02874	667//XB/613//	LE PORTEL	39 RUE FAIDHERBE	17/02/2023	2013	17 000,00 €	1	17 000,00 €	Garage individuel
								Moyenne	11 442,86 €	
								Médiane	10 000,00 €	

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

//

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

L'étude a été menée selon un périmètre restreint à 1 k.

Les prix recensés sont très contrastés. Ils vont de 8 000 € à 17 000 €.

Le bien soumis à l'expertise est assez vétuste.

Compte tenu de ces éléments et de la configuration de ces garages, une valeur médiane est retenue.

$10\,000 \times 5 = 50\,000 \text{ €}$

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 50 000 €.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10% portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 45 000 €.

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 des Finances publiques
et par délégation,

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'H' and 'R' connected together.

Hélène Roche

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.

PROPRIÉTÉS BÂTIES - DÉTAIL DU CALCUL DES COTISATIONS

N° de facture : 24 62 4504015 84

Feuillet n° : 15/19

Commune : LE PORTEL (667), PAS-DE-CALAIS (62)

	Commune	Syndicat de communes	Inter communalité	Taxes spéciales	Taxe ordures ménagères	Taxe GEMAPI	Total des cotisations
Taux	67,52 %	%	0,814 %	0,175 %	8,33 %	0,775 %	
Adresse Base Cotisation	0015 RES PIERRE LOTI 9989 6745		9989 81		14557 1213		8039
Adresse Base Cotisation	0016 RES PIERRE LOTI 34030 22983		34088 277	1303 2	49243 4102	1303 10	27374
Adresse Base Cotisation	0013 RUE DES PREVOYANTS 16131 10892		16131 131		21984 1831		12854
Adresse Base Cotisation	0015 RUE DES PREVOYANTS 13500 9115		13500 110		18442 1536		10761
Adresse Base Cotisation	0017 RUE DES PREVOYANTS 15469 10445		15469 126		21027 1752		12323
Adresse Base Cotisation	9001 RUE RENE LIVENAIS 970 655		970 8		1400 117		780
Adresse Base Cotisation	0018 RUE ROLAND DORGELES				2032 169		169
Adresse Base Cotisation	0020 RUE ROLAND DORGELES 1466 990		1466 12		2093 174		1176
Adresse Base Cotisation	0022 RUE ROLAND DORGELES 1466 990		1466 12		2093 174		1176
Adresse Base Cotisation	0024 RUE ROLAND DORGELES 1466 990		1466 12		2093 174		1176
Adresse Base Cotisation	0026 RUE ROLAND DORGELES 1466 990		1466 12		2093 174		1176
Adresse Base Cotisation	0028 RUE ROLAND DORGELES 1466 990		1466 12		2093 174		1176
Adresse Base Cotisation	0029 RUE ROLAND DORGELES				2506 209		209
Adresse Base Cotisation	0030 RUE ROLAND DORGELES 1466 990		1466 12		2093 174		1176
Adresse Base Cotisation	0031 RUE ROLAND DORGELES 1466 990		1466 12		2093 174		1176
Adresse Base Cotisation	0032 RUE ROLAND DORGELES 1466 990		1466 12		2093 174		1176
Adresse Base Cotisation	0033 RUE ROLAND DORGELES 1466 990		1466 12		2093 174		1176
Adresse Base Cotisation	0034 RUE ROLAND DORGELES 1466 990		1466 12		2093 174		1176
Adresse Base Cotisation	0035 RUE ROLAND DORGELES 1466 990		1466 12		2093 174		1176
Adresse Base Cotisation	0036 RUE ROLAND DORGELES 1466 990		1466 12		2093 174		1176
Adresse Base Cotisation	0037 RUE ROLAND DORGELES 1466 990		1466 12		2093 174		1176
Adresse Base Cotisation	0038 RUE ROLAND DORGELES 1466 990		1466 12		2093 174		1176