Accusé de réception en préfecture
062-344077672-20261106-23423-DE-1-1
Date de télétransmission : 10/11/2026
Date de réception préfecture : 10/11/2026

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 6 NOVEMBRE 2026

Président : Monsieur COTTIGNY

Présents : Monsieur COTTIGNY, Monsieur LEROY, Madame AIT-CHIKHEBBIH, Madame DUHEN.

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

BILLY BERCLAU - Rue François Mitterrand Vente de parcelles de terrain

Direction des politiques locatives
Rapporteur : Madame Tiphaine BIRMINGHAM-GIACOMUZZI

Pas-de-Calais habitat est propriétaire de plusieurs parcelles de terrain sur la commune de BILLY-BERCLAU, Rue François Mitterrand.

Par courrier en date du 03 juin 2026 (annexe 1), la SCI BAMBINI en cours de constitution, dont le siège social sera situé à [redacted] représentée par [redacted] a fait part de son intérêt pour l'acquisition de la parcelle cadastrée AD n°606p dans le cadre de son projet de création d'une structure dédiée à la petite enfance (micro-crèche).

Par courrier en date du 21 juillet 2026 (annexe 2), [redacted], demeurant à [redacted] ont manifesté leur intérêt pour l'acquisition conjointe des parcelles cadastrées AD numéros 31 et 469p afin de permettre l'agrandissement de leur propriété cadastrée section AD 736, 737 et 740.

Il est ici précisé que les parcelles AD 31 et 469 sont actuellement un espace vert dont l'accès s'effectue par la parcelle cadastrée AD 467, propriété de Pas-de-Calais habitat comme indiqué au plan ci-joint (annexe 3). Toutefois, à l'issue de la vente les parcelles AD 31 et 469p seront accessibles via la propriété de [redacted]

La SCI BAMBINI souhaite acquérir la parcelle AD 606p moyennant le prix de 35 000 euros Hors Taxe.
[redacted] souhaitent acquérir les parcelles AD 31 et AD 469p moyennant le prix de 3 330 euros Hors Taxe.

I - TERRAIN

La première parcelle de terrain est cadastrée section AD 606p (à diviser) pour une contenance d'environ 229 m^2 environ sous réserve d'arpentage (annexe 3).

Les parcelles de terrain AD 31 et AD 469p (à diviser) ont une contenance de 222 m^2 environ sous réserve d'arpentage (annexe 3).

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

Les parcelles de terrain AD 606 p et AD 469p provenant de la division de parcelles de plus grandes contenances, les frais de géomètre liés à ces divisions ainsi que les frais de bornage seront à la charge de l'acquéreur.

II - PRIX DE VENTE

Le service local du Domaine a évalué la valeur vénale de la parcelle de terrain AD 606 p à 30 915 euros Hors Taxe par avis en date du 08 avril 2026 (annexe 4).

Le service local du Domaine a évalué la valeur vénale des parcelles de terrain AD 31 et AD 469p à 3 330 euros Hors Taxe par avis en date du 21 juillet 2026 (annexe 5).

Au 31 décembre 2026, la valeur nette comptable de ces terrains est de 25 050,72 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,
- Obtention de toutes autorisations administratives définitives et exécutoires,
- 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 Bureau :

- ✓ décident la vente de la parcelle de terrain située à BILLY-BERCLAU et reprise au cadastre section AD n°606p, au profit de la SCI BAMBINI en cours de constitution, dont le siège sera situé à [redacted] moyennant le prix minimum de 35 000 euros Hors Taxe aux conditions reprises au rapport (avant-contrat et acte authentique de vente).

- ✓ décident la vente des parcelles de terrain situées à BILLY-BERCLAU et reprises au cadastre section AD 31 et AD 469p, au profit de [redacted] moyennant le prix de 3 330 euros Hors Taxe 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

Annexe 1

OFFRE D'ACHAT D'UN TERRAIN

[redacted]

Désignation du bien : TERRAIN

Adresse : [redacted]

L'acquisition de ce terrain a pour projet la création et l'exploitation d'une micro-crèche sur le terrain objet de la présente offre.

Nous vous proposons de nous porter acquéreur du bien, au prix de 35000 € (Trente cinq mille euros)

Nous reconnaissons que la présente offre d'achat sera soumise aux instances délibérantes de Pas-de-Calais habitat qui ont seules pouvoir pour accepter ou refuser la vente d'un bien du Patrimoine de l'Office.

Fait à BILLY-BERCLAU Le 03/06/2026

Signature(s) précédées de la mention **«Lu et approuvé, bon pour offre d'achat au prix de 35000 € (Trente cinq mille euros) »**

Lu et approuvé, bon pour offre d'achat au prix de 35000 € HT (trente cinq mille euros)

Annexe 2

OFFRE D'ACHAT D'UN TERRAIN

[redacted]

Désignation du bien :

Terrain

Adresse : PARCELLE AD31 EN TOTALITE + PARCELLE AD 469 DANS LA PROLONGATION DE LA AD31 – SOIT AU TOTAL 222 M²

Nous vous proposons de nous porter acquéreur du bien, au prix de 3 330 € (trois mille trois cent trente euros).

Nous reconnaissons que la présente offre d'achat sera soumise aux instances délibérantes de Pas-de-Calais habitat qui ont seules pouvoir pour accepter ou refuser la vente d'un terrain du Patrimoine de l'Office.

Fait à BILLY BERCLAU Le 21/07/2206

Signature(s) précédées de la mention «**Lu et approuvé, bon pour offre d'achat au prix de 3330 € (trois mille trois cent trente euros)**»

Lu et approuvé, bon pour offre d'achat au prix de 3330 € (trois mille trois cent trente euros) HT hors taxe

Département :
PAS DE CALAIS

Commune :
BILLY-BERCLAU

Section : AD
Feuille : 000 AD 01

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

Date d'édition : 13/10/2026
(fuseau horaire de Paris)

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

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

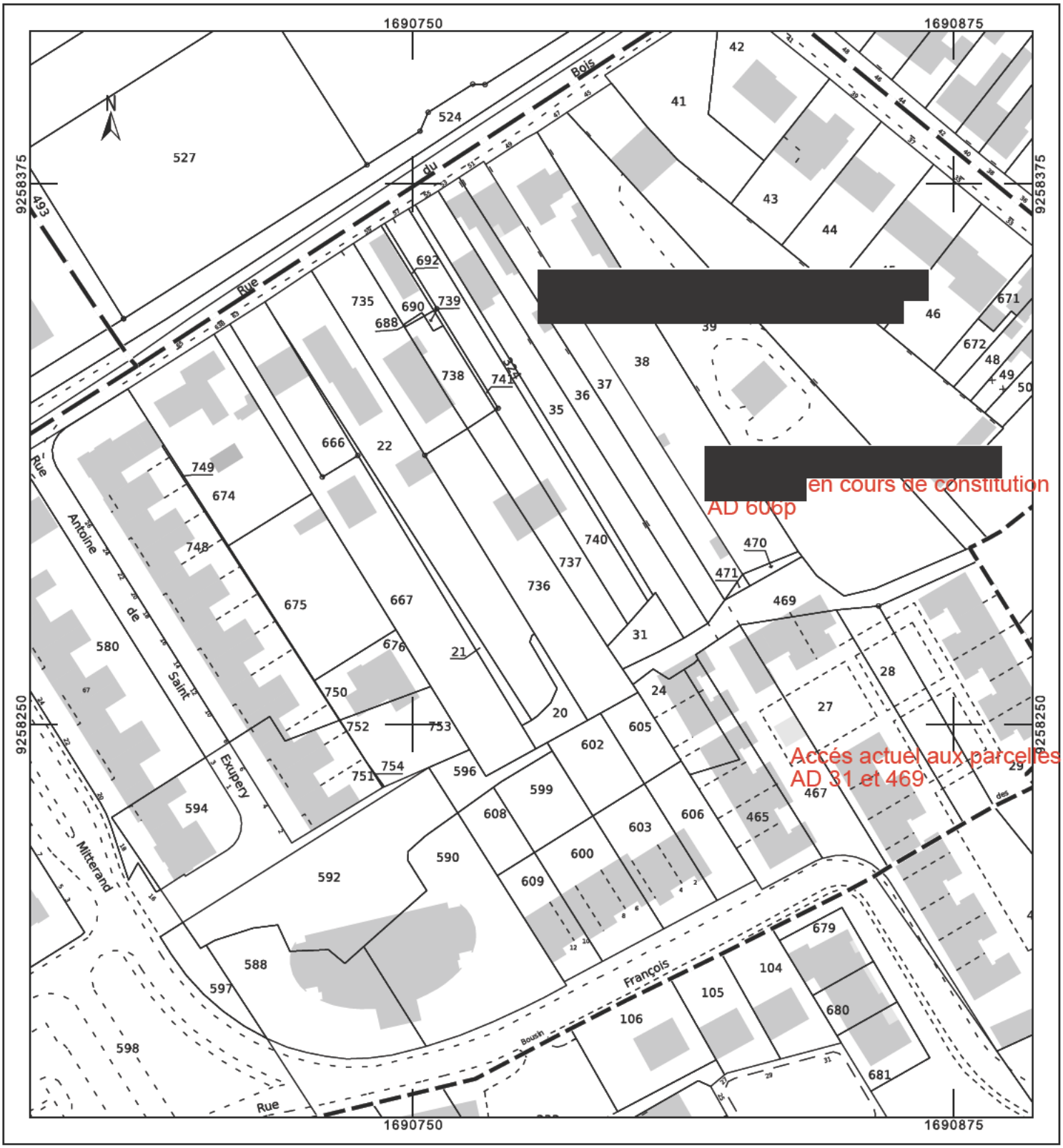
Annexe 3

[redacted]

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant :
BETHUNE
(Pôle de Topographie et de Gestion Cadastrale) 85, rue Georges Guynemer
62407
62407 BETHUNE CEDEX
tél. 03 21 63 10 71 -fax
ptgc.620.bethune@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



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 de Arras
5 rue du Docteur Brassart
62 034 Arras Cedex
Courriel : ddfip62.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : S.CLABAUX
Courriel : sonia.clabaux@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 0321212743

Réf DS:30417157
Réf OSE : 2026-62132-22276

Le 08/04/2026

Le Directeur départemental des Finances publiques du Pas de Calais

à

Monsieur le Directeur Général
de Pas de Calais Habitat

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





Nature du bien :	Terrain à bâtir
Adresse du bien :	Rue François Mitterand 62 138 Billy Berclau
Valeur :	**30 915€, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %** (des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : [redacted]

vos réf : Ø

2 - DATES

de consultation :	02/04/2026
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	02/04/2026

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	☒
Acquisition :	amiable ☐ par voie de préemption ☐ par voie d'expropriation ☐
Prise à bail :	☐
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	☒
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016[1] :	☐
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	☐

3.3. Projet et prix envisagé

Cession à titre onéreux d'un terrain à bâtir pour la création d'une crèche privée.

Pas de négociations engagées sur le prix.

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

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Billy-Berclau est une commune située dans le département du Pas-de-Calais en région Hauts-de-France. La commune fait partie de la communauté d'agglomération de Béthune-Bruay, Artois-Lys Romane qui regroupe 100 communes et compte 275 327 habitants en 2021.

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

Le bien se situe dans une zone d'habitations et d'équipements publics, à 500m environ de la mairie de Billy Berclau.

Il est accessible à la rue François Mitterand et il est desservi par les transports en commun (arrêt de bus à 50m environ).

La saisine du consultant mentionne que le bien est est deservi en réseaux et voirie en front à rue.

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Billy Berclau	AD606p	12 rue François Mitterand	229m²	Terrain à bâtir avec façade à rue de 7m environ
		TOTAL	**229m² sous réserve d'arpentage**	

4.4. Descriptif



4.5. Surfaces du bâti

Sans objet.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Propriétaire : Pas de Calais Habitat.

Origine de propriété disponible : ancienne.

5.2. Conditions d'occupation

Libre d'occupation.

6 - URBANISME

6.1.règles actuelles

- Plan Local d'Urbanisme.
Zone UB : il s'agit d'une zone urbaine à vocation mixte de densité moyenne, destinée à recevoir des habitations, des activités artisanales, des bureaux, des services et des équipements publics.
- Servitudes administratives, publiques ou de droit privé : non renseignées dans la saisine.

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

En l'absence de projet arrêté à ce jour, la valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale à partir de l'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.

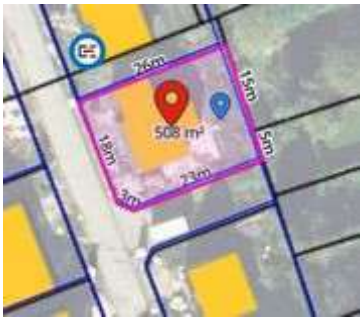
8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

8.1.1.Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

Des mutations à titre onéreux de terrains à bâtir en zone urbaine d'habitations, d'une superficie comprise entre 100m² et 500m², entre janvier 2024 et décembre 2025, situés sur la commune de Billy Berclau, ont été recherchées.

Biens non bâtis : terrains à bâtir - valeur vénale								
N°	date mutation	commune adresse	Réf cadastre	superficie du terrain	urbanisme	Prix €	Prix € /m²	Observations
1	14/11/25	Billy Berclau, rue Simone de Beauvoir 	AP775	441m²	1AUab	73 839€	**167,44€**	En dehors du centre urbain, dans un nouveau lotissement, terrain avec façade à rue de 19m

2	20/06/25	Billy Berclau, rue Georges Sand 	AP783	397m²	1AUab	66 896,69€	**168,51€**	En dehors du centre urbain, dans un nouveau lotissement, terrain avec façade à rue de 12m
3	05/06/25	Billy Berclau, rue Georges Sand 	AP780	400m²	1AUab	65 864,73€	**164,66€**	En dehors du centre urbain, dans un nouveau lotissement, terrain avec façade à rue de 17m
4	10/10/24	Billy Berclau, rue Simone de Beauvoir 	AP769	399m²	1AUab	61 614,64€	**154,42€**	En dehors du centre urbain, dans un nouveau lotissement, terrain avec façade à rue de 16m
5	29/01/24	Billy Berclau, la Potence 	AO374	496m²	UC	66 875€	**134,83€**	En dehors du centre urbain, dans un nouveau lotissement, terrain avec façade à rue de 18m
					MOYENNE		**157,97€**	
					DOMINANTE		**164,66€**	

8.1.2.Autres sources externes à la DGFIP

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

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

Il ressort des critères retenus une sélection de cinq mutations à titre onéreux dans une fourchette de prix entre 135€/m² et 169€/m² pour un prix moyen de 158€/m² et un prix dominant de 165€/m².

Tous les termes sont des terrains à bâtir de deux nouveaux lotissement situés à environ 2km du centre urbain de Billy Berclau qui disposent de grandes façades à rue entre 12m et 19m.

Le bien évalué dispose d'une superficie de 229m² avec une façade à rue de 7m et se situe en centre urbain de Billy Berclau.

Compte tenu de ces caractéristiques, la valorisation est fixée à 135€/m².

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 **30 915€** (229x135).

Elle est exprimée hors taxes et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10% portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 27 824€ 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.

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,



Sonia CLABAUX
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.

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

FINANCES PUBLIQUES

Direction départementale des Finances Publiques du

Pas de Calais

Pôle d'évaluation domaniale de Arras– 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 : S.CLABAUX
courriel : sonia.clabaux@dgfip.finances.gouv.fr
téléphone : 03 21 27 27 43

Réf. DS : 32394303

Ref OSE : 2026-62132-45610

le 21/07/2026

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

à

Monsieur le Directeur Général
de Pas de Calais Habitat

LETTRE VALANT AVIS DU DOMAINE

Objet : demande actualisation LVA 2026-62132-37382/DN31769122 émise le 18/06/2026 pour un montant de 1 170€ concernant la cession à titre onéreux d'une unité foncière de terrains non bâtis, cadastrée AD24p-AD31p-AD469p pour 78m² sous réserve d'arpentage, située en zone UB (zone urbaine à vocation mixte de densité moyenne) au Plan Local d'Urbanisme de la ville de Billy Berclau. Le bien à évaluer est desormais le terrain AD31-AD469p pour une superficie de 222m² sous réserve d'arpentage.

Vos ref : Ø



Par saisine en date du 03 juillet 2026, vous sollicitez l'avis du pôle d'évaluation domaniale quant à la cession à titre onéreux à un propriétaire riverain de l'unité foncière de terrains non bâtis susvisés, sise lieu-dit le Bousin des prés à Billy Berclau.

Le bien est une unité foncière de forme quasi rectangulaire qui ne dispose pas d'accès direct à une voie routière, située en centre urbain de Billy Berclau.

Compte tenu de l'ensemble de ces éléments et du marché immobilier actuel pour des biens comparables, la valeur vénale du bien est arbitrée à **3 330€** (15x222). 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 2 997€.

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 sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

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.

Le présent avis est valable 18 mois.

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.

Pour le Directeur et par délégation,



Sonia CLABAUX
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.