Accusé de réception en préfecture
062-344077672-20261106-22658-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.

FOUQUIERES-LES-LENS - Rue du Quart de Six Heures Transactions foncières avec la Société IMWO FRANCE (CAMBRAI)

Direction du patrimoine et de la maitrise d'ouvrage
Rapporteur : Monsieur Raphaël PENCIOLELLI

I – CONTEXTE

Pas-de-Calais habitat est propriétaire d'un ensemble immobilier situé à FOUQUIERES-LES-LENS, rue du Quart de Six Heures matérialisé en bleu sur le plan joint en annexe 1.

Le bâtiment implanté sur cette emprise foncière a été démoli en 2024.

Par décision du 23 mai 2025, le Bureau du Conseil d'Administration de Pas-de-Calais habitat a autorisé la poursuite d'une opération de construction d'un béguinage et d'un collectif de logements locatifs sociaux sur la commune de FOUQUIERES-LES-LENS, rue du Quart de Six Heures (annexe 2).

Dans le cadre de cette opération, la commune propriétaire de la parcelle AD 1393 d'une superficie de 722 m^2, est disposée à céder cette dernière à Pas-de-Calais habitat afin de compléter l'emprise foncière nécessaire à la réalisation dudit programme.

L'enseigne commerciale « ALDI » qui constitue un point d'attractivité du quartier, est implantée (propriétés matérialisées en vert sur l'annexe 1) à proximité immédiate des parcelles concernées par le projet.

Dans le cadre de son développement, l'enseigne « ALDI » souhaite reconstruire son magasin sur site et procéder à l'extension de son espace de stationnement (annexe 3).

La Société IMWO France, propriétaire-du bâtiment occupé par l'enseigne « ALDI » et voisine des parcelles appartenant à Pas-de-Calais habitat a ainsi sollicité l'Office afin d'acquérir une partie de la parcelle AD 1332p et la totalité de la parcelle AD 1331 soit une superficie totale de 1078 m^2 (sous réserve d'arpentage – annexe 4).

Afin d'anticiper lesdits travaux d'aménagement et dans l'attente de la signature de l'acte authentique, une convention d'occupation précaire est en cours de régularisation (annexe 5).

Parallèlement, afin de permettre la réalisation de son propre programme immobilier et d'optimiser l'emprise foncière nécessaire à celui-ci, Pas-de-Calais habitat a sollicité la Société IMWO France afin d'acquérir une partie des parcelles AD 1330p et 803p soit une superficie totale de 116 m^2 (sous réserve d'arpentage – annexe 4).

Ces opérations foncières permettent ainsi d'adapter les emprises respectives des deux projets et faciliter leur réalisation.

II – TERRAINS

Les parcelles concernées par les transactions foncières, telles qu'elles figurent sur le plan joint en annexe 4, sont les suivantes :

- Cession par Pas-de-Calais habitat au profit de la Société IMWO France
  parcelles cadastrées AD 1331 et 1332p d'une superficie totale 1078 m^2 (sous réserve d'arpentage – matérialisées en vert sur le plan joint en annexe 4)
- Acquisition par Pas-de-Calais habitat auprès de la Société IMWO France
  parcelles cadastrées AD 1330p et 803p d'une superficie totale de 116 m^2 (sous réserve d'arpentage – matérialisées en jaune sur le plan joint en annexe 4).

Les emprises foncières concernées sont classées en zone UD du Plan Local d'Urbanisme. Cette zone correspond à une zone agglomérée résidentielle correspondant notamment les cités minières et les constructions plus récentes. Elle est destinée principalement à l'habitat ainsi qu'aux commerces, services et activités artisanales non polluantes.

III – AVIS DES DOMAINES et PRIX

Consulté le 1er septembre 2026, les services du pôle d'évaluation domaniale ont évalué les transactions foncières, par avis du 07 septembre 2026 (validité 18 mois), comme

suit :

- Cession par Pas-de-Calais habitat au profit de la Société IMWO France
  parcelles cadastrées AD 1331 et 1332p d'une superficie totale de 1078 m² (sous réserve d'arpentage) évalué à 76 € HT/m² assortie d'une marge d'appréciation de 10% (annexe 6)
  En tenant compte de ladite marge d'appréciation, le prix de cession est fixé à 68,40 € HT/m² soit un montant total de 73 735,20 € HT

- Acquisition par Pas-de-Calais habitat auprès de la Société IMWO France
  parcelles cadastrées AD 1330p et 803p d'une superficie totale de 116 m² (sous réserve d'arpentage) évalué à 50 € HT/m² assortie d'une marge d'appréciation de 10% (annexe 7)
  En tenant compte de la marge d'appréciation, le prix de cession est fixé à 55 € HT/m² soit un montant total de 6 380 € HT.

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 réalisation des transactions foncières avec la société IMWO France ou toute société s'y substituant, telles que décrites à l'article II ci-dessus, portant sur les parcelles AD 1331 et AD 1332p à céder par Pas-de-Calais habitat et sur les parcelles AD 1330p et AD 803p à acquérir auprès de la Société IMWO France, le tout sous réserve d'arpentage

- ✓ fixent le prix de ces transactions tels que décrits à l'article III ci-dessus, étant précisé que les superficies définitives seront celles résultant des documents d'arpentage établis préalablement à la signature des actes

- ✓ autorisent le Directeur général, ou toute personne habilitée à cet effet, à fixer définitivement les clauses, charges et conditions des actes authentiques et à les signer ainsi que toutes les pièces nécessaires à la régularisation du dossier, étant ici précisé que les frais, droits et émoluments afférents aux actes seront supportés par chacune des parties en sa qualité d'acquéreur aux présentes ou de tout autre personne physique ou morale que ce dernier se réserve le droit de désigner.

Décision adoptée à l'unanimité

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

IMWO FRANCE

PdC h

Département :
PAS DE CALAIS

Commune :
FOUQUIERES LES LENS

Section : AD
Feuille : 000 AD 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/1500

Date d'édition : 07/10/2025
(fuseau horaire de Paris)

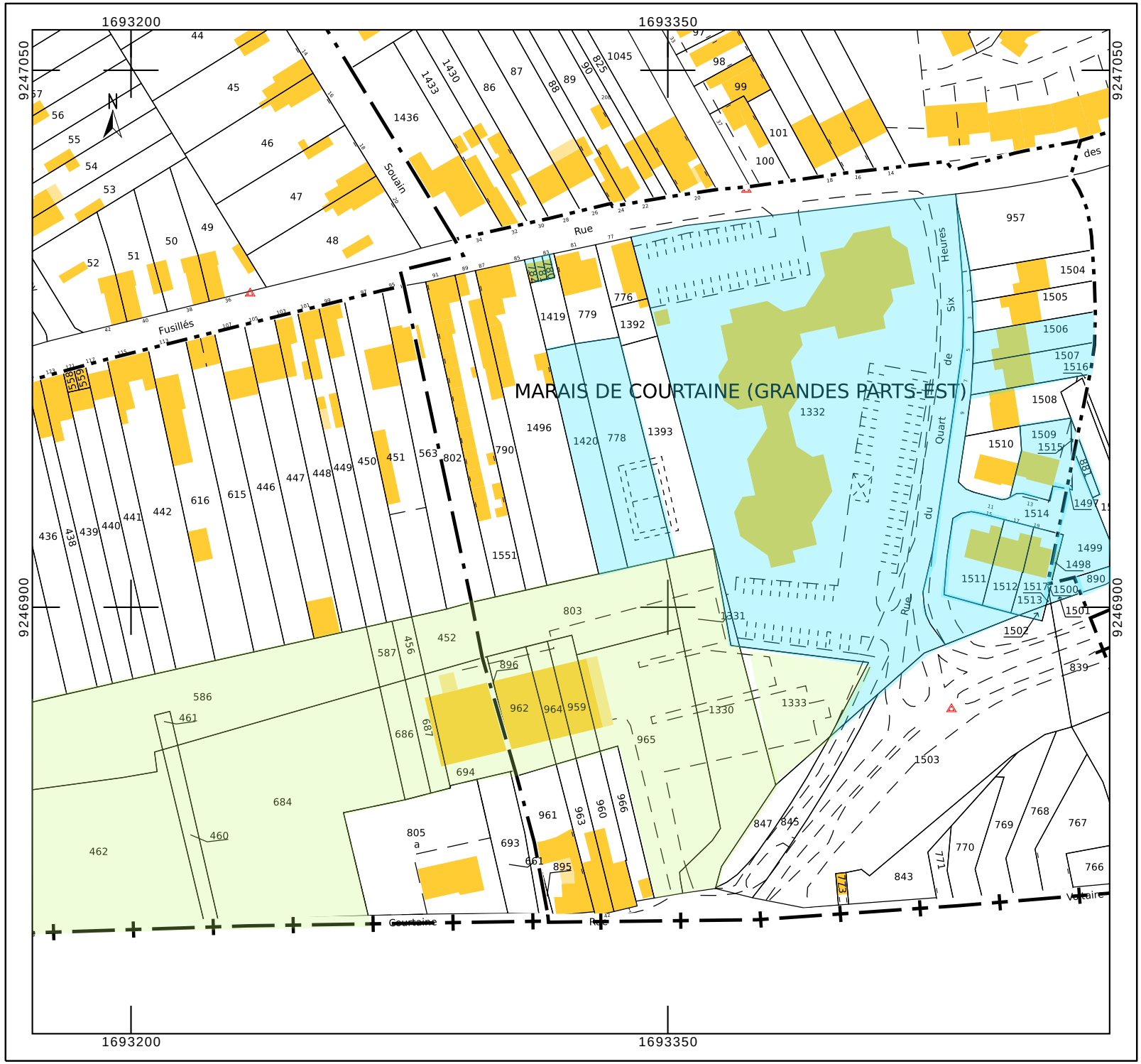
Coordonnées en projection : RGF93CC50

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
©2022 Direction Générale des Finances Publiques

MàJ le 07-10-2025



Annexe 1

Accusé de réception en préfecture
062-344077672-20250523-14779-DE-1-1
Date de télétransmission : 02/06/2025
Date de réception préfecture : 02/06/2025

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 23 MAI 2025

Président : Monsieur COTTIGNY

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

Excusé : Monsieur MELLICK.

FOUQUIERES-LES-LENS - Rue du Quart de Six Heures Aménagement de parcelles pour la construction d'un béguinage, d'un collectif et de lots à bâtir en PSLA
Faisabilité

Direction du patrimoine et de la maitrise d'ouvrage
Rapporteur : M. MATRAJA Joseph

I - CONTEXTE

Lors de sa séance en date du 28 mars 2024, le Bureau du Conseil d'administration de Pas-de-Calais habitat a validé l'opportunité d'une opération de construction de 23 logements en béguinage, d'un collectif de 7 logements ainsi que de l'aménagement de 14 parcelles pour la construction de PSLA.

Le projet se situe au croisement de la rue des Fusillés et de la rue du Quart de Six Heures à Fouquières-lès-Lens.

II – PRESENTATION DU SITE

Pas-de-Calais Habitat est propriétaire d'un patrimoine foncier sur cette entrée de ville reprenant les parcelles reprises au cadastre sous les références AD 1332, 1331, 778, 1420, 782, 781, 780. La contenance totale de ces emprises est de 10 794 m^2 (annexe 1 - plan de cadastre et annexe 2 - propriétés foncières).

La commune est propriétaire de la parcelle AD 1393 d'une contenance de 722 m^2 et est disposée à nous la céder afin de compléter notre programme (annexe 2).

L'enseigne commerciale Aldi, point d'attractivité du quartier, est voisine des parcelles du projet.

III – PROJET

Depuis la démolition du bâtiment Ortu en novembre 2024, les parcelles sont libres de toute construction.

Le projet consiste à l'aménagement des différents fonciers pour la construction de 14 maisons PSLA, 23 logements en béguinage, et d'un petit collectif composé de 7 logements (annexe 3).
Un traitement qualitatif des abords de la construction sera prévu améliorant le bien vivre ensemble avec notamment la mise en place de bancs, d'une placette et d'installations (de type boulodrome) favorisant les échanges entre les locataires, et la mise en œuvre de Point d'Apports Volontaire en entrée de Résidence.

Dans le cadre de son développement, Aldi aimerait reconstruire sur site, un nouveau magasin et a besoin d'étendre son emprise pour garantir un nombre de places de stationnement suffisant. De ce fait, Aldi souhaite acheter une partie de la parcelle cadastrée n°1332 (d'une contenance de 1 057 m^2) permettant d'avoir un accès véhiculé depuis la rue du Quart de Six Heures et d'avoir un nombre de places de stationnement suffisant pour respecter la réglementation (annexe 4)

Ce rachat a pour conséquence de modifier l'emprise des places de stationnement du projet de béguinage et nous oblige à infiltrer les eaux pluviales via des caissons sous voiries sans surcoût par rapport au projet initial.

IV – PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL

Le projet prévoit la viabilisation de 14 lots à bâtir pour Coopartois dont le prix de revente est estimé à 12 000 € la parcelle.

La valeur domaniale d'une parcelle de 800 m^2 correspondant au projet de cession a été estimée en 2021. Sa valeur était de 51 224 € (annexe 5).

Le projet prévoit aujourd'hui une cession de 1 057 m² puisque dans le cadre de son projet d'expansion, Aldi se porterait précisément acquéreur de cette surface à hauteur de 64 € /m² soit 67 648 €.

Une actualisation de l'avis est en cours d'instruction.

L'opération globale de viabilisation des différents lots est reprise dans le bilan d'aménagement (annexe 6).

Cette opération doit également englober un travail sur la rétrocession de l'ensemble des voiries et des réseaux dans le domaine public.

V – PLANNING PREVISIONNEL

Juin 2025	:	Dépôt du permis d'aménager.
Septembre 2025	:	Consultation des entreprises.
Novembre 2025	:	Notification des marchés et démarrage des travaux avec un délai estimé à 9 mois.
Juillet 2026	:	Réception

*****

Au vu des éléments proposés et après en avoir délibéré, les membres du Bureau :

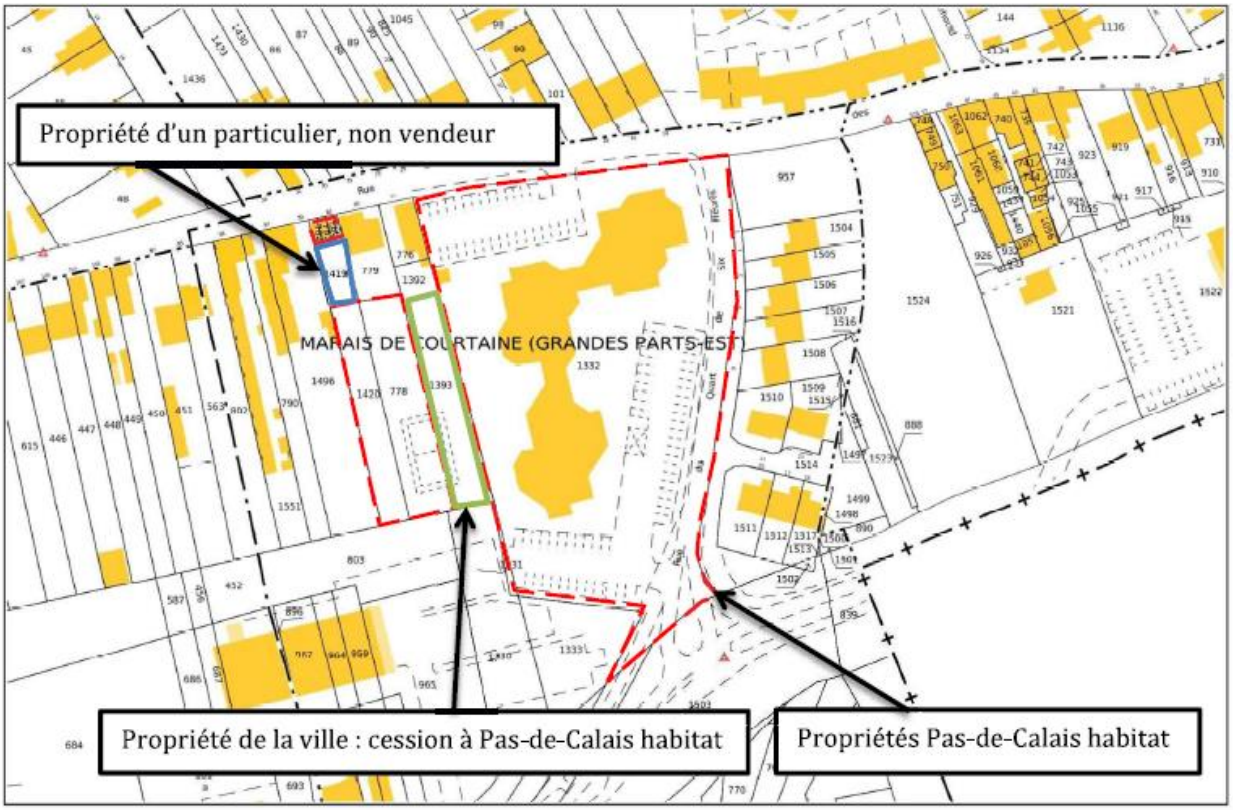
- ✓ autorisent la poursuite de l'opération.

Décision adoptée à l'unanimité

ANNEXE 1


MARAIS DE COURTAINE (GRANDES PARTS-EST)
Rue
Soupin
Rue du Quart de Six Frères
des
1045
1433
1430
1436
1419
779
1392
776
1420
778
1393
1496
1332
1551
803
1331
1330
1333
1503
1504
1505
1506
1507
1516
1508
1509
1515
1510
1514
1523
1499
1498
1511
1512
1517
1513
1500
1501
1502
1524
1521
1522
957
888
890
839
840
962
964
959
965
961
963
960
966
684
686
694
693
805
a
847
845
769
768
767
770
790
802
563
615
446
447
448
449
450
451
452
456
587
896
1062
1063
1060
1061
1059
1058
1057
1056
1055
1054
1053
1052
1051
1050
1049
1048
1047
1046
1045
1044
1043
1042
1041
1040
1039
1038
1037
1036
1035
1034
1033
1032
1031
1030
1029
1028
1027
1026
1025
1024
1023
1022
1021
1020
1019
1018
1017
1016
1015
1014
1013
1012
1011
1010
1009
1008
1007
1006
1005
1004
1003
1002
1001
1000
999
998
997
996
995
994
993
992
991
990
989
988
987
986
985
984
983
982
981
980
979
978
977
976
975
974
973
972
971
970
969
968
967
966
965
964
963
962
961
960
959
958
957
956
955
954
953
952
951
950
949
948
947
946
945
944
943
942
941
940
939
938
937
936
935
934
933
932
931
930
929
928
927
926
925
924
923
922
921
920
919
918
917
916
915
914
913
912
911
910
909
908
907
906
905
904
903
902
901
900
899
898
897
896
895
894
893
892
891
890
889
888
887
886
885
884
883
882
881
880
879
878
877
876
875
874
873
872
871
870
869
868
867
866
865
864
863
862
861
860
859
858
857
856
855
854
853
852
851
850
849
848
847
846
845
844
843
842
841
840
839
838
837
836
835
834
833
832
831
830
829
828
827
826
825
824
823
822
821
820
819
818
817
816
815
814
813
812
811
810
809
808
807
806
805
804
803
802
801
800
799
798
797
796
795
794
793
792
791
790
789
788
787
786
785
784
783
782
781
780
779
778
777
776
775
774
773
772
771
770
769
768
767
766
765
764
763
762
761
760
759
758
757
756
755
754
753
752
751
750
749
748
747
746
745
744
743
742
741
740
739
738
737
736
735
734
733
732
731
730
729
728
727
726
725
724
723
722
721
720
719
718
717
716
715
714
713
712
711
710
709
708
707
706
705
704
703
702
701
700
699
698
697
696
695
694
693
692
691
690
689
688
687
686
685
684
683
682
681
680
679
678
677
676
675
674
673
672
671
670
669
668
667
666
665
664
663
662
661
660
659
658
657
656
655
654
653
652
651
650
649
648
647
646
645
644
643
642
641
640
639
638
637
636
635
634
633
632
631
630
629
628
627
626
625
624
623
622
621
620
619
618
617
616
615
614
613
612
611
610
609
608
607
606
605
604
603
602
601
600
599
598
597
596
595
594
593
592
591
590
589
588
587
586
585
584
583
582
581
580
579
578
577
576
575
574
573
572
571
570
569
568
567
566
565
564
563
562
561
560
559
558
557
556
555
554
553
552
551
550
549
548
547
546
545
544
543
542
541
540
539
538
537
536
535
534
533
532
531
530
529
528
527
526
525
524
523
522
521
520
519
518
517
516
515
514
513
512
511
510
509
508
507
506
505
504
503
502
501
500
499
498
497
496
495
494
493
492
491
490
489
488
487
486
485
484
483
482
481
480
479
478
477
476
475
474
473
472
471
470
469
468
467
466
465
464
463
462
461
460
459
458
457
456
455
454
453
452
451
450
449
448
447
446
445
444
443
442
441
440
439
438
437
436
435
434
433
432
431
430
429
428
427
426
425
424
423
422
421
420
419
418
417
416
415
414
413
412
411
410
409
408
407
406
405
404
403
402
401
400
399
398
397
396
395
394
393
392
391
390
389
388
387
386
385
384
383
382
381
380
379
378
377
376
375
374
373
372
371
370
369
368
367
366
365
364
363
362
361
360
359
358
357
356
355
354
353
352
351
350
349
348
347
346
345
344
343
342
341
340
339
338
337
336
335
334
333
332
331
330
329
328
327
326
325
324
323
322
321
320
319
318
317
316
315
314
313
312
311
310
309
308
307
306
305
304
303
302
301
300
299
298
297
296
295
294
293
292
291
290
289
288
287
286
285
284
283
282
281
280
279
278
277
276
275
274
273
272
271
270
269
268
267
266
265
264
263
262
261
260
259
258
257
256
255
254
253
252
251
250
249
248
247
246
245
244
243
242
241
240
239
238
237
236
235
234
233
232
231
230
229
228
227
226
225
224
223
222
221
220
219
218
217
216
215
214
213
212
211
210
209
208
207
206
205
204
203
202
201
200
199
198
197
196
195
194
193
192
191
190
189
188
187
186
185
184
183
182
181
180
179
178
177
176
175
174
173
172
171
170
169
168
167
166
165
164
163
162
161
160
159
158
157
156
155
154
153
152
151
150
149
148
147
146
145
144
143
142
141
140
139
138
137
136
135
134
133
132
131
130
129
128
127
126
125
124
123
122
121
120
119
118
117
116
115
114
113
112
111
110
109
108
107
106
105
104
103
102
101
100
99
98
97
96
95
94
93
92
91
90
89
88
87
86
85
84
83
82
81
80
79
78
77
76
75
74
73
72
71
70
69
68
67
66
65
64
63
62
61
60
59
58
57
56
55
54
53
52
51
50
49
48
47
46
45
44
43
42
41
40
39
38
37
36
35
34
33
32
31
30
29
28
27
26
25
24
23
22
21
20
19
18
17
16
15
14
13
12
11
10
9
8
7
6
5
4
3
2
1

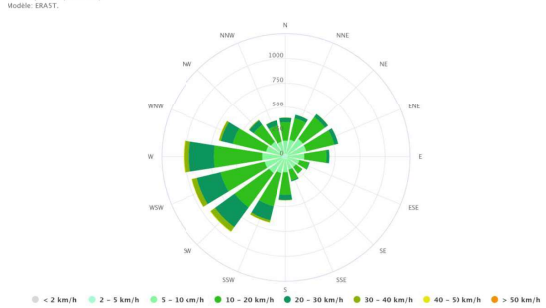
ANNEXE 2


Propriété d'un particulier, non vendeur
MARAIS DE COURTAINE (GRANDES PARTS-EST)
Propriété de la ville : cession à Pas-de-Calais habitat
Propriétés Pas-de-Calais habitat



1 _ PRO_Niveau 0 - 1.500e

Rose des vents :



ANNEXE 3

Légende et surfaces (hors ascession à la propriété) :

Lgmts T2 plain-pied	= 251 m²	Voirie	= 817 m²
Lgmts T3 plain-pied	= 752 m²	Stationnement	= 376 m²
Lgmts T3 en R+1	= 500 m²	Cheminement piéton	= 142 m²
Lgmts T4 en R+1 (COOP ARTOIS)		Pavés perméables	= 331 m²
Collectif de 7 Lgmts	= 333 m²	Esp. Verts logements	= 1 598 m²
Garages (COOP ARTOIS)		Zone de tri/OM	= 57 m²
Abris de jardin (COOP ARTOIS)		Esp. Verts (RETROCES. ALDI)	= 1 082 m²
		TOTAL projet	**= 6 693 m²**

Proposition de répartition des logements du béguinage :

18 T3pp OU **3 T3**pp + **20 T2**pp OU **4 T2**pp + **9 T3**pp + **10 T3**r+1

FAISA_04
PLAN RDC projeté - 1.500e

MAITRE D'OUVRAGE
Pas-de-Calais Habitat

PROJET
Construction 23 logements individuels et 7 logements collectifs
rue du Quart de Six Heures
62740 FOUQUIERES-LES-LENS

NOTE
L'ensemble des plans visés sert uniquement à la réalisation d'étude de faisabilité et à l'obtention des autorisations administratives (ex : Permis de Construire).
Ils ne peuvent en aucun cas servir à la réalisation technique du projet qui se fera au travers de plans d'exécution des ouvrages fournis par les entreprises ou le maître d'œuvre concerné.

PROJET N° 0347
FAISA | 20250219

Dessiné par | JD

JINKAU
COLLECTIF • ARCHITECTES • URBANISTES



FAISA_06
RENDU 3D

MAITRE D'OUVRAGE

Pas-de-Calais Habitat

PROJET

Construction 23 logements individuels et 7 logements collectifs

rue du Quart de Six Heures
62740 FOUQUIERES-LES-LENS

NOTE

L'ensemble des plans visés sert uniquement à la réalisation d'étude de faisabilité et à l'obtention des autorisations administratives (ex : Permis de Construire).
Ils ne peuvent en aucun cas servir à la réalisation technique du projet qui se fera au travers de plans d'exécution des ouvrages fournis par les entreprises ou le maître d'œuvre concerné.

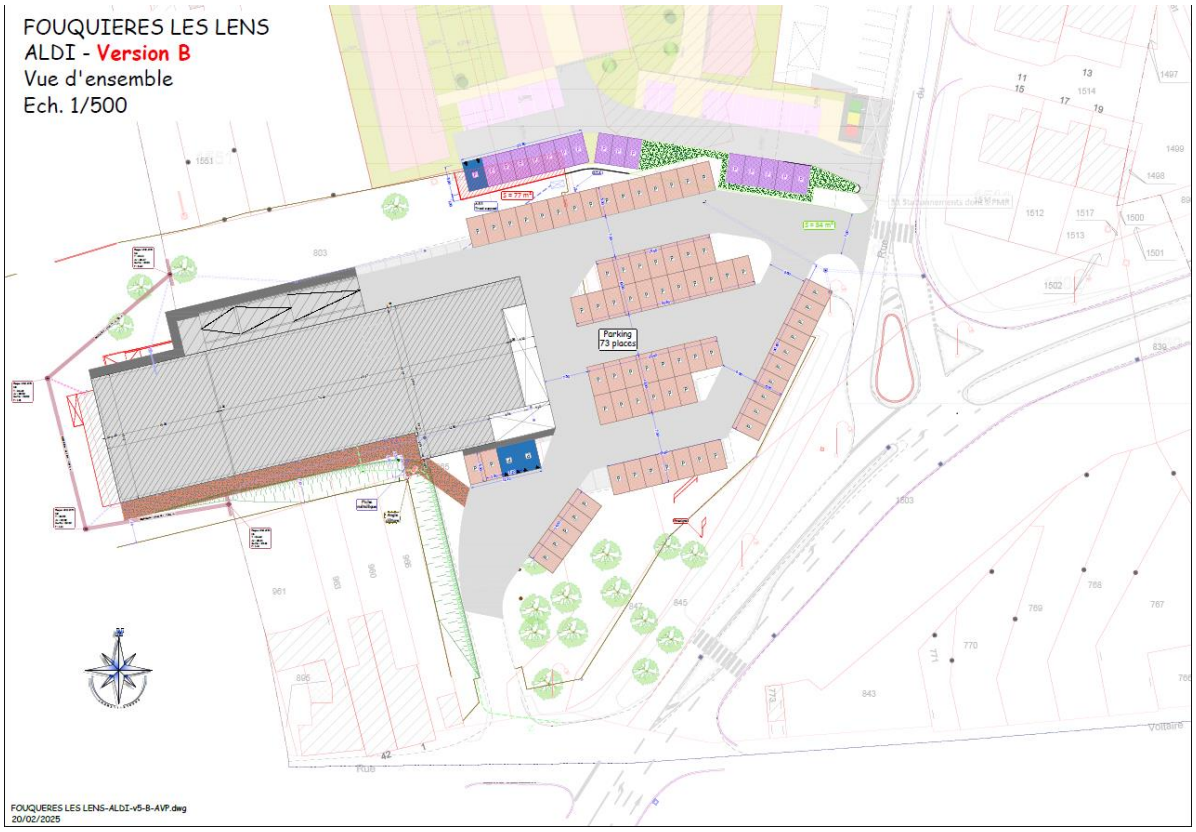
PROJET N° 0347

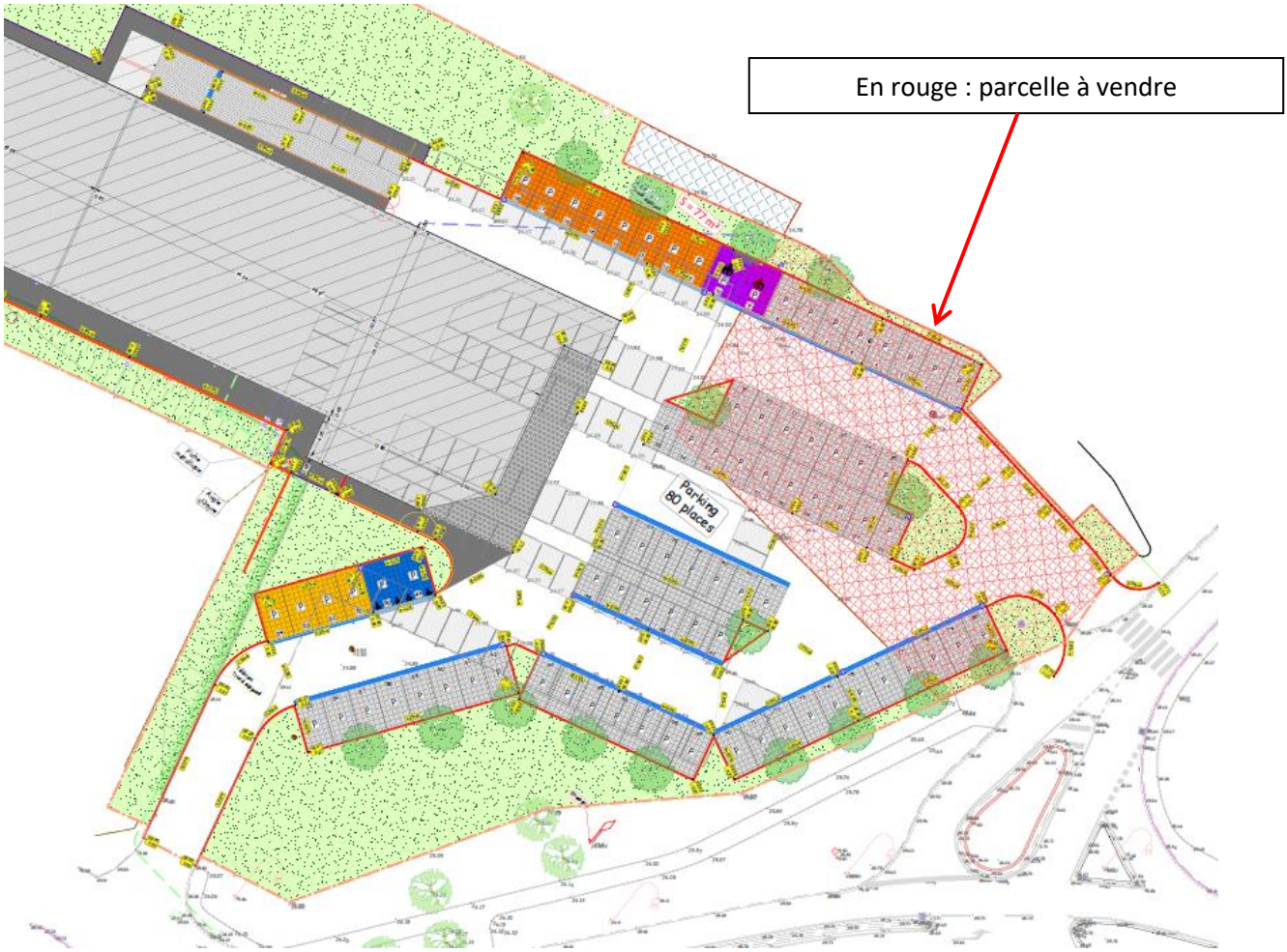
FAISA | 20250219

Dessiné par | JD

JINKAU
COLLECTIF • ARCHITECTES • URBANISTES

ANNEXE 4


FOUQUIERES LES LENS
ALDI - Version B
Vue d'ensemble
Ech. 1/500
Parking
73 places
FOUQUIERES LES LENS-ALDI-v5-B-AVP.dwg
20/02/2025


En rouge : parcelle à vendre
Parking
80 places

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

Annexe 5

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 : S.CLABAUX
téléphone : 03 21 27 27 43
courriel : sonia.clabaux@dgfip.finances.gouv.fr

Réf. DS : 4162596

Réf OSE : 2021-62351-27989

le 07/05/2021

Le Directeur à

MONSIEUR LE DIRECTEUR GENERAL

SA HLM PAS DE CALAIS HABITAT

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

Désignation du bien :	Terrain nu
Adresse du bien :	Rue du quart de six heures, 62 470 Fouquières les Lens
Valeur vénale :	51 224€ H.T

Il est rappelé que les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent sur délibération motivée s'écarter de cette valeur.

1 – Service consultant

SA HLM Pas de Calais.

Affaire suivie par : Mme.Legrand.

2 – Date

de consultation : 15/04/2021

de réception : 15/04/2021

de visite : 20/04/2021

de dossier en état : 20/04/2021

3 – Opération soumise à l'avis du Domaine – Description du projet envisagé

Cession envisagée d'un terrain nu à un privé.

4 – Description du bien

Emprise de 800m² environ, sous réserve d'arpentage, de la parcelle de terrain bâtie cadastrée AD1332, actuellement en nature de sol macadamisé et à usage de parking, de forme quasi rectangulaire avec façade à rue. La parcelle AD1332 comprend un ensemble immobilier composé de trois bâtiments, propriété de Pas de Calais Habitat, dont les deux bâtiments aux extrémités seront voués à la démolition et le bâtiment central réhabilité. En front à rue de la parcelle AD1332, des logements en accession à la propriété seront construits.

5 – Situation juridique

Nom des propriétaires : SA HLM Pas de Calais Habitat.
Situation d'occupation : libre d'occupation.

6 – Urbanisme – Réseaux

Plan Local Urbanisme.
Zone UD : zone agglomérée résidentielle correspondant aux cités minières et aux constructions plus récentes. Elle est affectée à l'habitat, commerces, services et activités artisanales non polluantes(...).
Périmètre de protection : non renseigné dans la saisine.
Servitudes administratives ou de droit privé : sans objet.
Réseaux et voiries : réseaux présents(eau, électricité, assainissement).
Surface de plancher maximale autorisée : non renseignée dans la saisine.

7 – Date de référence

Sans objet.

8 – Détermination de la valeur vénale

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison directe avec les prix relevés sur le marché immobilier local, pour des cessions récentes de biens présentant des caractéristiques similaires.
La valeur vénale du bien est estimée à 51 224€ H.T. Une marge d'appréciation de 10 % permettant d'admettre des conditions financières s'écartant de la valeur vénale retenue est octroyée.

9 – Durée de validité

Une nouvelle consultation du service sera nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai de 18 mois ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

10 – Observations particulières

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation 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.

Une nouvelle consultation du Pôle d'Évaluation Domaniale serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus, ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Pour le Directeur départemental des Finances publiques

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.

Annexe 6

DEPENSES	Mt HT	RECETTES			Mt HT
1. Etude de définition et de suivi	27 000,00 €	**1.Produits de cession**	**m2**	**puht**	616 716,22 €
1.1 Etude urbaines	0,00 €	**1.1 Valo foncières logements**			**168 000,00 €**
1.2 Etudes de Marché	0,00 €	1.1.1 Accession libre (LL en m2)	5600	30,00 €	168 000,00 €
1.3 Géomètre plan topo	12 000,00 €	1.1.2 LLS Ind	0	- €	0,00 €
1.4 Etudes de sol	15 000,00 €	1.1.3 Logements VEFA	0	- €	0,00 €
1.5 Loi / L'eau	0,00 €	1.1.4 Accession aidée collectif	0	- €	0,00 €
1.6 Expertises et Conseils juridiques	0,00 €	1.1.5 Accession aidée	0	- €	0,00 €
1.7 Projets abandonnés	0,00 €	Remarques : NB Lots libres	14		
1.8 Etudes diverses	0,00 €	Total logts	14		
2. Foncier	0,00 €	**1.2 Valo foncières activités**			**448 716,22 €**
2.1 charge foncière	0,00 €	1.2.1 Commerces (m2)	0	0	0,00 €
2.2 Frais de Notaire (5%)	0,00 €	1.2.2 Bureaux (m2)	0	0	0,00 €
		1.2.3 Activités (m2)	5611	68,6	379 468,22 €
3. Mise en état des sols	50 000,00 €	1.2.4 Vente foncier ALDI	1082	64	69 248,00 €
3.1 Démolition	0,00 €				
3.2 Dépollution	0,00 €				
3,3 Archéologie préventive	0,00 €				
3.3 Débroussaillage/Défrichage	0,00 €	**2.Subventions / Participations**			0,00 €
3.4 Terrassement préalable	0,00 €				
3.5 Dévoiement et/ou coupure de réseau	50 000,00 €	**3. Loyers Divers**			0,00 €
4. Travaux d'aménagement	444 797,06 €	**4. Produits financiers (excédent de trésorerie)**			0,00 €
4.1 Travaux d'infra Primaire	235 305,30 €				
4.2 Eclairage public	107 739,92 €				
4.3 Espaces verts / clotures	37 237,69 €				
4.3.1 GRDF	700,00 €				
4.3.2 ENEDIS	14 000,00 €	remarque : total travaux	380 282,91 €		
4.3.3 VEOLIA	14 000,00 €	Coût / ml	4 473,92 €		
4.3.4 FT (fibre + cuivre)	16 800,00 €				
4.4 Travaux d'aménagements paysagers	0,00 €				
4.5 Coût d'entretien avant transfert Collectivité	0,00 €				
4.6 Provisions pour Aléas	**19 014,15 €**				
5. Honoraires sur travaux	48 899,16 €				
5.1 MOE (Urbaniste, Paysagiste, BET VRD…)	39 440,00 €				
5.2 SPS	2 353,05 €				
5.3 CT	4 706,11 €				
5.4 Constat d'Huissier	600,00 €				
5.5 Affichage du Panneau de Permis d'Aménager	600,00 €				
5.6 Affichage panneau de chantier	1 200,00 €				
6. Frais sur vente	18 020,00 €				
6.1 Frais de Géomètre (arpentage, etc.)	9 800,00 €				
6.2 Frais de notaires (actes de cession, etc.)	6 720,00 €				
6.3 Honoraires de commercialisation	1 500,00 €				
7. Taxes	28 000,00 €				
7.1 Taxes	28 000,00 €				
8. Participations	0,00 €				
9. Rémunération	0,00 €				
10. Frais financiers	0,00 €				
Total Dépenses	**616 716,22 €**	**Total Recettes**			**616 716,22 €**

PARKING PROJET ALDI

ANNEXE 3



Annexe 4

Département :
PAS DE CALAIS

Commune :
FOUQUIERES LES LENS

Section : AD
Feuille : 000 AD 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/1500

Date d'édition : 15/10/2026
(fuseau horaire de Paris)

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

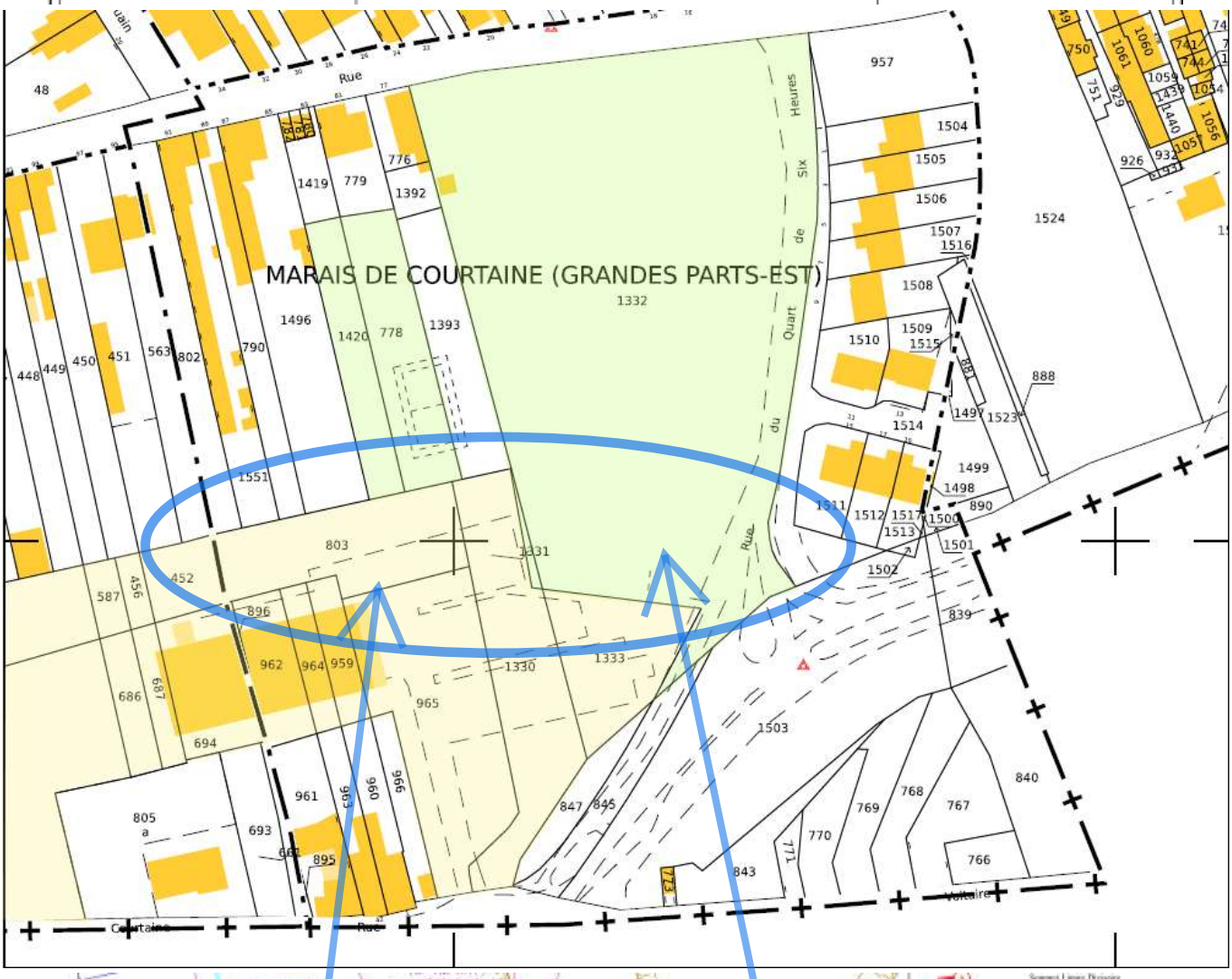
PdC h

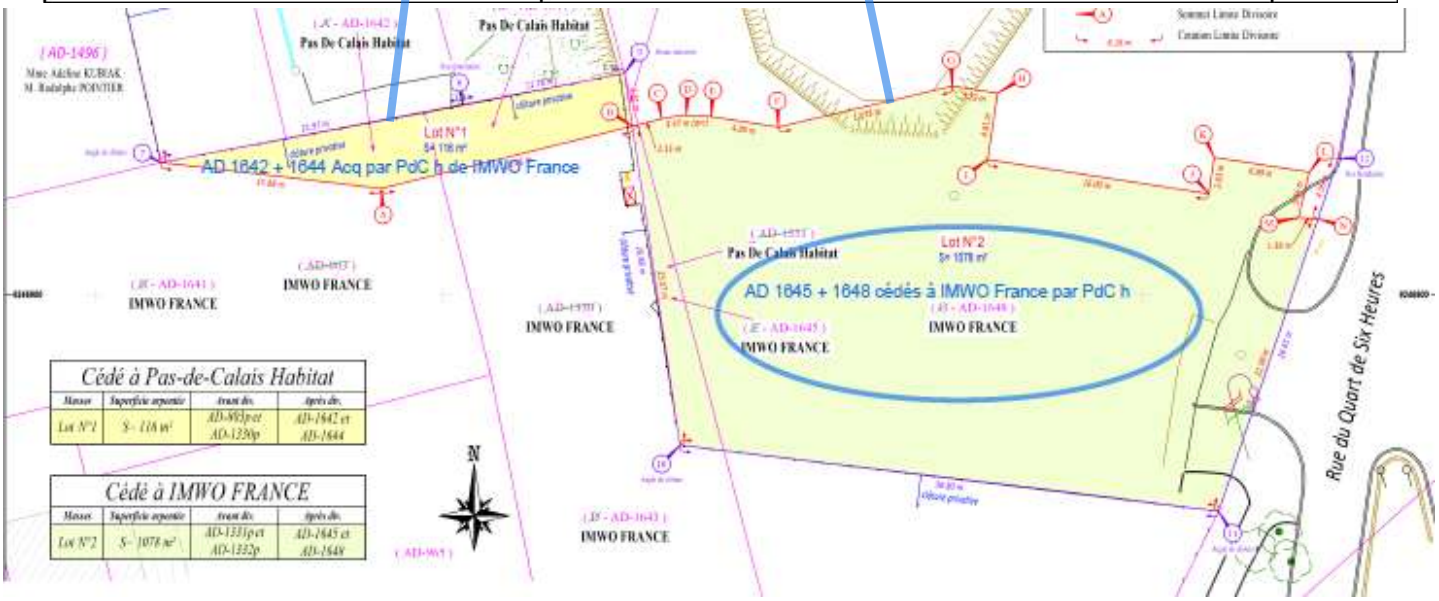
Imwo France

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
pfgc.620.bethune@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr





CONVENTION D'OCCUPATION PRECAIRE

IDENTIFICATION DES PARTIES

PROPRIETAIRE

Pas-de-Calais habitat, Office Public de l'Habitat, Etablissement Public à Caractère Industriel et Commercial ayant son siège social 4 Avenue des Droits de l'Homme à ARRAS (62000), identifié sous le numéro SIREN 344 077 672 et immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés d'ARRAS, représenté par Monsieur Raphaël PENCIOLELLI, agissant en qualité de Directeur du patrimoine et de la maitrise d'ouvrage, en vertu d'une délégation de signature en date du 21 juillet 2026, accordée par Monsieur Bruno FONTALIRAND, Directeur Général, nommé à cette fonction par délibération du Conseil d'administration du 20 décembre 2019,

Ci-après dénommé le « **Propriétaire / Pas-de-Calais habitat** ».

OCCUPANT

La société dénommée **"IMWO FRANCE",** Société anonyme à conseil d'administration, dont le siège social est 1 mail Saint Martin à CAMBRAI (59400), immatriculée au registre du commerce et des sociétés de DOUAI et identifiée sous le numéro SIREN 353 627 664, représentée par Monsieur/Madame …… agissant en qualité de……, dûment habilité(e) à l'effet des présentes,

Ci-après dénommée l'« **OCCUPANT / IMWO FRANCE** ».

ci-après dénommés collectivement les « Parties » ou individuellement une « Partie ».

EXPOSE PREALABLE

Pas-de-Calais habitat est propriétaire de parcelles de terrain situées rue du Quart de Six Heures à FOUQUIERES LES LENS (62740) et reprises au cadastre section AD numéros 1331 et 1332 d'une superficie totale de 9 486 m² telles qu'elles figurent sur l'extrait cadastral ci-annexé (annexe n°1).

La Société IMWO FRANCE a un projet d'extension de son bâtiment exploité sous l'enseigne « ADLI » situé 1 Chemin du Marais de Courtaigne à FOUQUIERES LES LENS (62740).

Pour ce faire, la société IMWO France a sollicité de l'Office l'acquisition d'une superficie d'environ 1079 m² (sous réserve d'arpentage) correspondant à la totalité de la parcelle cadastrée AD n°1331 et d'une partie de la parcelle cadastrée AD n°1332 telles qu'elles figurent sur le plan ci-annexé (annexe n°2).

La présente convention intervient dans le cadre des négociations en cours visant la vente définitive des parcelles de terrain objet des présentes au profit de la société IMWO FRANCE.

Afin de permettre à la société IMWO FRANCE d'anticiper la réalisation des travaux d'aménagement du parking indispensables au projet d'extension de son bâtiment qui constitue un point d'attractivité au sein du quartier, Pas-de-Calais habitat a accepté de lui accorder une jouissance anticipée et temporaire des terrains.

Les parties reconnaissent expressément que cette occupation repose sur un événement incertain et transitoire, à savoir la régularisation de la vente par acte authentique des parcelles objet des présentes au profit de la société IMWO FRANCE, laquelle constitue le motif objectif et légitime de précarité au sens de la jurisprudence et de l'article L. 145-5-1 du Code de commerce.

Dès lors, les Parties se sont rapprochées et ont convenu de conclure la présente Convention d'Occupation Précaire afin de permettre à l'OCCUPANT de démarrer dès à présent ses travaux d'aménagement de parking.

Ceci exposé, il a en conséquence été convenu ce qui suit :

CONVENTION D'OCCUPATION PRECAIRE

Pas-de-Calais habitat consent à la société IMWO FRANCE qui accepte expressément un droit d'occuper à titre précaire et révocable le BIEN ci-après désigné.

La convention est soumise aux dispositions des articles 1709 et suivants du code civil, et sous les conditions des présentes qui primeront en cas de contradiction avec lesdits articles.

L'OCCUPANT s'oblige à l'exécution de toutes les charges et conditions stipulées au présent acte, sans pouvoir réclamer sur le fondement des obligations qui lui incombent des dommages intérêts ce qui est accepté par son représentant es-qualité.

Les Parties déclarent ce qui suit : les négociations ayant conduit à la conclusion de la présente convention ont été menées librement, de bonne foi par chacune des parties, sans aucune restriction ni limitation, ni sous l'empire d'une quelconque contrainte économique d'une Partie sur l'autre ; les Parties reconnaissent avoir ainsi écarté tout déséquilibre significatif au sens de l'article 1171 du Code civil.

Les parties reconnaissent que la présente convention est une convention d'occupation précaire, elles ne pourront pas se prévaloir du bénéficie du statut des baux commerciaux visé aux articles L. 145-1 et suivants et R. 145-1 et suivants du Code de commerce, ni à aucun autre statut spécifique.

DESIGNATION

Sur la commune de FOUQUIERES LES LENS (62740) rue du Quart de Six Heures,

Un ensemble immobilier non bâti figurant au cadastre sous les références suivantes : section AD 1331 et 1332p pour une contenance d'environ 1079 m² (sous réserve d'arpentage) tel qu'il figure sur le plan ci-annexé (annexe n°1).

Tel que cet immeuble se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances, et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, tous droits et facultés quelconques, sans exception ni réserve.

L'OCCUPANT déclare parfaitement connaître ce BIEN pour l'avoir vu et visité préalablement aux présentes et s'être fait communiquer tous les éléments d'information utiles.

L'OCCUPANT prend les lieux dans l'état où ils se trouvent lors de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exercer aucun recours contre le PROPRIETAIRE pour quelque cause que ce soit.

Le PROPRIETAIRE déclare que les terrains sont libres et garantit l'OCCUPANT de toute éviction.

Ci-après dénommé le « BIEN ».

PRÉSENCE DE RÉSEAUX SOUTERRAINS ET OBLIGATIONS DE L'OCCUPANT

L'OCCUPANT reconnaît avoir été expressément informé par le propriétaire de la présence de réseaux souterrains (notamment eau, gaz,…) sous les parcelles de terrain faisant l'objet de la présente convention d'occupation précaire. Un plan est ci-annexé à titre purement indicatif (annexe n°3).

En conséquence, l'OCCUPANT s'engage formellement à :

- s'abstenir de tout travail d'excavation ou de terrassement : ne réaliser aucun affouillement, décapage, forage, plantation d'arbres à enracinement profond ou travaux d'ancrage en profondeur sans accord préalable, écrit et exprès du propriétaire ;

- mener les vérifications d'usage (DT/DICT) : effectuer, à ses frais et sous sa seule responsabilité, l'ensemble des déclarations réglementaires obligatoires auprès des exploitants de réseaux préalablement à toute intervention sur le sol ;

- garantir le libre accès : laisser à tout moment un libre accès au sol aux concessionnaires et gestionnaires de réseaux pour toutes interventions d'entretien, de maintenance ou de réparation d'urgence ;

- assumer la responsabilité des dommages : répondre de tous désordres, dégâts ou interruptions de services causés directement ou indirectement auxdits réseaux du fait de son occupation. L'OCCUPANT s'engage à garantir le propriétaire contre tout recours des gestionnaires de réseaux ou des tiers à ce titre.

DESTINATION

La présente convention est exclusivement accordée à l'OCCUPANT en vue de la destination suivante: Agrandissement du parc de stationnements du bâtiment exploité sous l'enseigne « ADLI » situé 1 Chemin du Marais de Courtaigne à FOUQUIERES LES LENS (62740).

Le BIEN occupé ne pourra être affecté même temporairement à un autre usage.
La destination prévue ci-dessus doit être respectée pendant toute la durée de la présente convention. L'OCCUPANT ne pourra exercer, sur le BIEN, aucune autre activité sans l'accord préalable du PROPRIETAIRE.

D'une façon générale, l'OCCUPANT jouira du BIEN sans pouvoir exercer aucune activité susceptible de remettre en cause son usage ou sa destination.

DUREE - CONGÉ

La présente convention est consentie et acceptée à compter de sa date de signature et prendra fin de plein droit lors de la survenance de l'évènement constitutif du motif de précarité, à savoir le jour de la signature de l'acte authentique de cession du BIEN objet des présentes entre Pas-de-Calais habitat et la société IMWO FRANCE.

Chacune des parties conserve la faculté de mettre fin, à tout moment, à la présente convention, en prévenant l'autre partie avec un préavis d'un (1) mois. Cette décision de mettre fin à l'occupation sera notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte de commissaire de justice, et elle n'aura pas besoin d'être motivée, et si elle émane de Pas-de-Calais habitat, elle n'ouvrira à l'OCCUPANT aucun droit à indemnité pour quelque motif que ce soit.

De convention expresse entre les Parties, le délai de préavis commencera à courir le lendemain du jour soit de la première présentation de la lettre recommandée avec demande d'avis de réception, soit de l'acte de commissaire de justice.

A l'expiration de la présente convention, ou à l'expiration du délai de préavis, l'OCCUPANT sera déchu de tout titre d'occupation et devra libérer le BIEN de toute occupation et de tout encombrement, et ce, sans indemnité à son profit, à défaut de quoi il sera de plein droit redevable d'une indemnité d'occupation journalière égale à 50 euros, et son expulsion pourra être poursuivie sur simple

ordonnance de référé rendue par le président du tribunal compétent. Sera considéré comme jour de retard toute occupation, pour quelque cause que ce soit, du lendemain de la cessation de la convention, jusqu'au jour de la restitution des clefs après déménagement complet ; toute journée commencée étant intégralement due.

INDEMNITE D'OCCUPATION

La présente convention d'occupation est consentie et acceptée à titre gratuit.

DEPOT DE GARANTIE

Aucun dépôt de garantie n'est versé par l'OCCUPANT.

ETAT DES LIEUX ET RESTITUTION DU BIEN

Un état des lieux contradictoire d'entrée sera dressé par un commissaire de justice, dont le coût sera supporté exclusivement par l'OCCUPANT.

À l'expiration de la présente convention, ou à l'expiration du délai de préavis, l'OCCUPANT devra libérer intégralement le BIEN, procéder à l'enlèvement de l'ensemble des installations, déchets, et effectuer une remise en état.

A cet effet, les parties conviennent qu'un état des lieux de sortie sera dressé contradictoirement et amiablement entre elles. A défaut, il sera établi par un commissaire de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le PROPRIETAIRE et l'OCCUPANT.

L'état des lieux sortant comportera, le cas échéant, le relevé des travaux de remise en état à effectuer incombant à l'OCCUPANT qui devra les exécuter ou les faire exécuter à ses frais, sous le contrôle du PROPRIETAIRE lui-même ou d'un homme de l'art choisi et payé par lui.

Faute pour l'OCCUPANT de réaliser ou de faire réaliser lesdits travaux de remise en état, ces derniers pourront être exécutées par le PROPRIETAIRE, aux frais de l'OCCUPANT.

OCCUPATION

La présente convention est consentie et acceptée sous les charges et conditions ordinaires et de droit en la matière et notamment sous celles suivantes que l'OCCUPANT s'oblige à exécuter et à accomplir.

L'OCCUPANT est tenu d'user raisonnablement du BIEN, et suivant la destination mentionnée ci-dessus, conformément aux articles 1728 et 1729 du Code civil. Il jouira du BIEN, sans commettre, ni souffrir qu'il y soit fait des dégâts ou des dégradations. Il s'interdit d'apporter aucun changement qui en diminuerait sa valeur.

Par suite, l'OCCUPANT, ou toute personne qu'il aura autorisée, ne doit pas user du BIEN dans des conditions anormales ou excessives entraînant sa dépréciation ou une gêne pour le propriétaire ou les propriétés voisines.

L'OCCUPANT veillera ainsi notamment à ce que la tranquillité et le bon ordre du BIEN ne soient troublés ni par son fait, ni par celui de personnes qu'il a sous sa garde, c'est-à-dire toutes personnes qu'il a laissées librement pénétrer sur le BIEN, comme ses employés, les ouvriers chargés d'effectuer des travaux ou les fournisseurs.

L'OCCUPANT fera son affaire personnelle, de façon à ce que le propriétaire ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet, de toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir de la part de tiers

à raison de son occupation du BIEN conformément à la destination ci-dessus prévue. Il prendra toute précaution pour ne donner lieu à aucune contravention, ni aucune plainte ou réclamation de la part de qui que ce soit.

L'OCCUPANT ne pourra inquiéter le propriétaire à raison du trouble que des tiers apporteraient par voie de fait à sa jouissance. Il devra alors agir directement contre l'auteur du dommage.

CLAUSES ET CONDITIONS

L'occupation aura lieu sous les clauses et conditions suivantes :

1°) L'OCCUPANT prend le BIEN dans l'état où il se trouve au jour de la signature des présentes. Il confirme parfaitement le connaître pour avoir pu personnellement s'en rendre compte, ainsi qu'il a été dit ci-dessus. Par suite de la signature des présentes, il ne peut exiger aucune réfection, remise en état, adjonction d'équipements supplémentaires, ou travaux quelconques, rendus nécessaires par l'état de vétusté ou par l'existence de vices cachés.

2°) L'OCCUPANT ne pourra faire sur le BIEN, aucun travaux autres que ceux nécessaires à la destination ci-dessus prévue, sans le consentement exprès et par écrit du propriétaire.

A défaut de cet accord, le propriétaire peut exiger de l'OCCUPANT, à son départ des lieux, la remise du BIEN en l'état. Cette remise du BIEN en l'état sera immédiate et aux frais de l'OCCUPANT.

Tous les travaux ou améliorations quelconques qui auront pu être faits par l'OCCUPANT en cours de convention, resteront, à la fin de la jouissance, de quelque manière et à quelque époque qu'elle arrive, la propriété du propriétaire, sans aucune indemnité.

3°) L'OCCUPANT devra tenir les lieux en bon état d'entretien, effectuer les réparations locatives d'entretien prévues par les articles 1754 et 1755 du Code Civil auxquels les parties entendent se référer même si la présente convention ne constitue en aucun cas un bail, à la seule exception des grosses réparations telles qu'elles sont définies à l'article 606 du code civil. Il devra avertir immédiatement le propriétaire de toute réparation à sa charge qui pourrait devenir nécessaire.

4°) L'OCCUPANT répondra des dégradations et pertes qui pourraient survenir pendant la durée de son occupation à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure ou par la faute du PROPRIETAIRE.

5°) L'OCCUPANT s'engage à respecter en toutes circonstances les lois et règlements relatifs à l'occupation du BIEN. Il est notamment responsable de la sécurité des personnes dont il a la charge.

6°) L'OCCUPANT s'engage à faire son affaire personnelle, sans pouvoir exercer de ce fait aucun recours contre le bailleur, de toute réclamation ou injonction émanant des autorités compétentes concernant, compte tenu de la destination ci-dessus définie, les modalités d'occupation par lui du BIEN objet de la présente convention. Il en est de même de toutes les autorisations administratives éventuelles afférentes à l'aménagement et/ou à l'utilisation du BIEN.

7°) L'OCCUPANT souffrira que le propriétaire fasse faire toutes les réparations qui deviendront nécessaires au BIEN pendant le cours de la présente convention, sans pouvoir réclamer aucune indemnité ni diminution d'indemnité d'occupation, quelle que soit la durée des travaux, excédât-elle vingt et un jours.

8°) L'OCCUPANT déclare faire son affaire personnelle, tant matérielle que financière, de toute mise aux normes du BIEN, de sorte que le propriétaire ne soit jamais inquiété à ce sujet.

9)° De son côté, LE BAILLEUR est tenu des obligations résultant des articles 1719 à 1723 du Code civil non contraires aux dispositions de la présente convention.

RESPONSABILITÉ ET ASSURANCES

L'OCCUPANT est seul responsable des accidents, dommages corporels, matériels ou immatériels, qu'ils résultent de son occupation et/ou de ses activités, qu'ils soient causés par son fait, par le fait des personnes qu'il a autorisées sur le BIEN, celles dont il doit répondre ou par les choses qu'il a sous sa garde, et ce, que le dommage soit subi par le propriétaire ou par des tiers.

L'OCCUPANT dégage entièrement la responsabilité du propriétaire quant aux actions, plaintes ou réclamations pouvant se manifester en raison de son occupation.

L'OCCUPANT devra prévenir immédiatement le propriétaire de toute atteinte à la propriété de ce dernier, tel que notamment en cas d'occupation illicite.

L'OCCUPANT renonce à recours en responsabilité contre le propriétaire :

- En cas de vol, cambriolage ou tout acte délictueux ou criminel dont il pourrait être victime sur le BIEN ;
- En cas de troubles apportés à sa jouissance par le fait de tiers, quelle que soit leur qualité, l'OCCUPANT devant agir directement contre eux sans pouvoir mettre en cause le propriétaire.

L'OCCUPANT fait son affaire personnelle du gardiennage et de la surveillance du BIEN, le propriétaire ne pouvant, en aucun cas, et à aucun titre, être tenu responsable des vols ou détournements ou autres actes délictueux dont il pourrait être victime.

L'OCCUPANT garantira auprès d'une compagnie d'assurance notoirement solvable, à compter de la prise d'effet de la présente convention, ses biens propres (mobilier, matériel, marchandises garnissant le BIEN) et les aménagements même immeuble par destination qu'il réalisera, notamment contre les évènements suivants :

- Incendie, explosion, foudre, dommages électriques ;
- Tempêtes, ouragans, cyclones, grêle et neige sur les toitures ;
- Fumée, choc d'un véhicule terrestre ;
- Chute d'appareils de navigation aérienne et d'engins spatiaux ;
- Dégâts des eaux ;
- Actes de vandalisme et attentat ;
- Catastrophes naturelles ;
- Bris de glace ;
- Dommages aux enseignes ;
- Détérioration immobilière à la suite de vol ou tentative de vol ;
- Des frais de gardiennage et de clôture provisoire ;
- Des frais de démolition et de déblais ;
- Autres risques locatifs.

L'OCCUPANT devra faire son affaire personnelle des divers préjudices qui lui seraient causés dans les cas ci-dessus énoncés, et généralement dans tous autres cas fortuits ou de force majeure, sauf son recours contre qui de droit, en dehors du propriétaire.

L'OCCUPANT garantira les risques liés à son activité ainsi que les recours des voisins et des tiers en ce qui concerne les dommages corporels dont il pourrait être responsable.

L'OCCUPANT maintiendra et renouvellera ces assurances durant toute la durée de la convention, acquittera régulièrement les primes et cotisations, et il veillera à ce que les sociétés qu'il autorise sur le BIEN soient bien assurées également.

L'OCCUPANT devra adresser au propriétaire une attestation d'assurance (annexe n°3) confirmant qu'il est dûment assuré (toutes primes dues ayant été réglées) dans les conditions prévues à la présente convention.

L'OCCUPANT doit déclarer immédiatement à la compagnie d'assurance et en informer en même temps le propriétaire par lettre recommandée AR, ou tout autre moyen électronique avec avis de réception, dans les quarante-huit heures (48), tout sinistre ou dégradation se produisant sur le BIEN, y compris en l'absence de tout dommage apparent, sous peine d'être rendu personnellement responsable du défaut de déclaration en temps utile.

L'OCCUPANT sera tenu d'aviser le propriétaire de toutes modifications substantielles, suspensions ou résiliation de garantie des polices d'assurance qu'il a souscrites dans le délai de quinze (15) jours.

En cas de sinistre entraînant la destruction totale ou partielle du BIEN, le rendant impropre à son occupation et sous réserve que ce sinistre ne soit pas de la responsabilité du propriétaire, l'OCCUPANT s'engage à le remettre en état sous réserve du respect des règles d'urbanisme en vigueur.

CLAUSE RÉSOLUTOIRE DE PLEIN DROIT

En cas de manquement grave, défaut d'exécution, violation par l'une ou l'autre des Parties des clauses et conditions de la présente convention, dans un délai de quinze jours (15) après mise en demeure d'avoir à exécuter les obligations restées infructueuses et contenant déclaration par la Partie de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, la présente convention sera résiliée de plein droit, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou acte extrajudiciaire, sans qu'il soit besoin de remplir de formalités judiciaires sans préjudice de tous dépenses, dommages et intérêts que le propriétaire pourrait réclamer à l'OCCUPANT et nonobstant toute consignation ou offre réelle ultérieure.

La mise en demeure sera notifiée à l'autre Partie par lettre recommandée avec avis de réception ou par exploit d'un commissaire de justice.

Une fois acquis au propriétaire le bénéfice de la clause résolutoire, l'OCCUPANT devra immédiatement quitter les lieux sans qu'aucune offre d'exécution de ses obligations ne puisse faire obstacle à la résiliation du contrat aux torts exclusifs de l'OCCUPANT.

Il est enfin précisé que l'OCCUPANT est tenu des obligations de la présente convention jusqu'à libération effective des lieux sans préjudice des dispositions de l'article 1760 du Code civil, et ce nonobstant l'expulsion.

DECLARATIONS DES PARTIES

PROPRIETAIRE et OCCUPANT attestent ce qui suit:

- qu'ils ne font l'objet d'aucune mesure ou procédure, susceptibles de restreindre leur capacité civile ou de mettre obstacle à la libre disposition de leurs biens ;
- qu'ils ne sont pas et n'ont jamais été en état de faillite personnelle, sauvegarde de justice, liquidation des biens, règlement judiciaire, redressement judiciaire ou cessation de paiement ;
- qu'ils ne font l'objet d'aucune procédure de conciliation.

L'OCCUPANT déclare avoir visité le BIEN et avoir pu s'entourer de tous sachants afin d'en apprécier l'état, la consistance, l'environnement et le voisinage.
Les parties déclarent:

- que préalablement à la conclusion des présentes, elles avaient échangé toutes les informations qu'elles connaissaient et qui pouvaient avoir une importance déterminante sur leur décision respective de contracter et ce qu'il existe ou non entre elles un lien particulier de confiance - qu'elles étaient également tenues de se renseigner elles-mêmes sur toutes les informations aisément accessibles
- qu'elles ont une parfaite connaissance que tout manquement à cette obligation est susceptible d'engager la responsabilité de la partie contrevenante.

CARACTERE PERSONNEL DE LA PRESENTE CONVENTION ET INTERDICTION DE CESSION

Les avantages que la présente convention confère à l'OCCUPANT ne sont en aucun cas cessibles à un tiers. Ce dernier ne pourra en aucun cas céder ses droits, de quelque manière que ce soit, ni totalement, ni partiellement, ni conférer un droit quelconque et notamment un droit de location ou même de simple occupation sur la totalité ou une partie, fût-elle minime, du BIEN objet de la présente convention.

ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution de la présente convention, les parties font élection de domicile aux adresses indiquées ci-dessus et s'engagent à informer l'autre partie de tout changement d'adresse.

LOI APPLICABLE ET REGLEMENT DES LITIGES

La présente convention est soumise au droit français.
Toute contestation relative à l'interprétation, l'exécution ou l'inexécution de la présente convention, sera de la compétence exclusive du Tribunal judiciaire d'Arras.

CODE DE CONDUITE

Les Parties déclarent avoir pris connaissance du code de conduite adopté par l'Etablissement Public Industriel et Commercial Pas-de-Calais habitat en application de l'article 17 de la loi n° 2016-1691 du 9 décembre 2016 relative à la transparence, à la lutte contre la corruption et à la modernisation de la vie économique (Ledit code étant disponible à la demande).

En conséquence, les Parties s'engagent :

- à se conformer audit code de conduite ;
- à s'abstenir de toute incitation à l'égard des Collaborateurs de l'Etablissement Public Industriel et Commercial Pas-de-Calais habitat – telle que défini dans le code de conduite – qui ait pour objet ou pour effet d'induire une infraction aux règles prévues par ledit code.

Les Parties reconnaissent que la politique d'entreprise de l'Etablissement Public Industriel et Commercial Pas-de-Calais habitat exige que leurs relations soient menées en conformité avec les traités internationaux en vigueur, le droit international applicable qui en est dérivé, ainsi que les lois et règlements applicables, au niveau national et international, auxdites relations. Les Parties s'engagent à s'y conformer.

En conséquence, les Parties s'engagent à ce qu'aucun paiement, aucun avantage quel qu'il soit, constituant ou pouvant constituer un acte illicite n'ait été ou ne soit accordé, directement ou indirectement, en contrepartie de l'exécution des présentes.

RGPD-DONNEES PERSONNELLES

Chacune des Parties s'engagent à respecter les dispositions du Règlement (UE) 2016/679 relatif à la protection des données personnelles (RGPD) et de la loi n°78-17 du 06 janvier 1978 Informatique et libertés modifiée pour les données personnelles qu'elle pourrait être amenée à prendre connaissance ou à traiter sous leur responsabilité, dans le cadre de cette convention.

La présente convention est établie sur 9 pages.

Fait à……[lieu] le……[date], en deux exemplaires originaux, chaque partie reconnaissant avoir reçu un exemplaire.

Pour le propriétaire,	Pour l'occupant,
Représenté par [nom, prénom]	Représenté par [nom, prénom]
[fonction]	[fonction]

Annexes :

Annexe n°1 : Extrait de plan cadastral

Annexe n°2 : Plan provisoire établi par le Cabinet BOGAERT & GOZE de Béthune

Annexe n°3 : Plan des réseaux

Annexe n°4 : Attestation d'assurance

Annexe 6

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:33465500
Réf OSE : 2026-62351-58225

Le 07/09/2026

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 du Quart de six heures, 62 740 Fouquières les Lens

Valeur : **82 004€, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %**

(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Mme.Legrand-Responsable foncier.

vos réf : RR/DL/2026-FD011.

2 - DATES

de consultation :	01/09/2026
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	01/09/2026

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 (d'une superficie totale de 1078 m² sous réserve d'arpentage) au profit de la Société IMWO FRANCE pour l'extension du parking de son commerce de l'enseigne "ALDI".

Pour mémoire, ce terrain a fait l'objet d' un premier avis domanial référencé 2025-62351-33126-DS23986570 émis le 23/05/2025 pour un montant de 60 800€ concernant une emprise de 800m².

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

La commune de Fouquières les Lens se situe dans le département du Pas-de-Calais, en région Hauts-de-France. Elle fait partie de la Communauté d'Agglomération de Lens-Liévin(CALL) qui regroupe 36 communes et compte 242 587 habitants en 2021.

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

Le bien se situe à 1 500m environ de la mairie de Fouquières les Lens, dans une zone à dominante d'habitations et à côté d'un supermarché, à proximité de l'A21.

Il dispose d'un accès direct à la rue du Quart de six heures et il est desservi par les transports en commun (arrêt de bus à 190m environ).

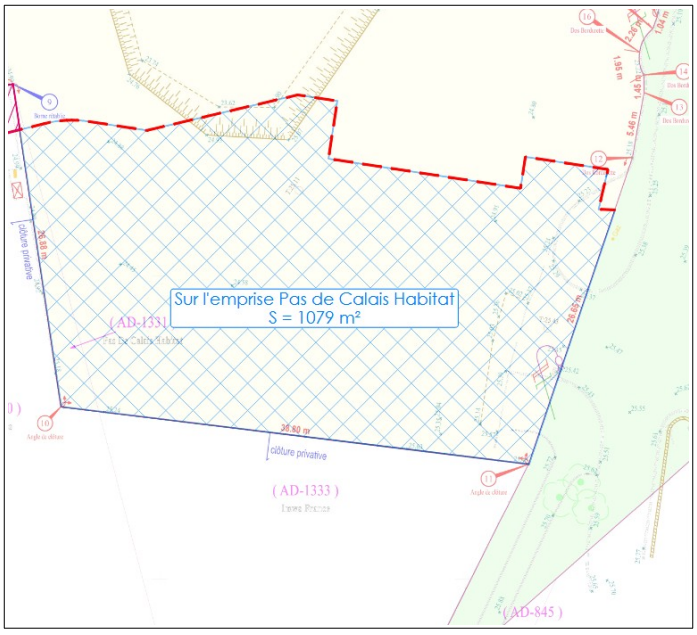
La saisine du consultant mentionne que les réseaux sont existants sous les parcelles.

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Fouquières les Lens	AD1332p	Le marais de Courtaigne Est	1 030m²	Terrain à bâtir avec façade à rue de 27m environ
	AD1331		49m²	
		TOTAL	**1 079m² sous réserve d'arpentage**	

4.4. Descriptif



4.5. Surfaces du bâti

Sans objet.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Propriétaire : SA Pas de Calais Habitat.

Origine de propriété : ancienne.

5.2. Conditions d'occupation

Libre d'occupation.

6 - URBANISME

6.1.règles actuelles

- Plan Local Urbanisme.

Zone UD : zone agglomérée résidentielle correspondant aux cités minières et aux constructions plus récentes. Elle est affectée à l'habitat, commerces, services et activités artisanales non polluantes.

-Servitudes d'utilité publique, administratives, de droit privé : non renseignées dans la saisine.

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

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 et critères de recherche – Termes de référence

Des mutations à titre onéreux de terrains à bâtir en zone urbaine d'habitations d'une superficie comprise entre 600m² et 1 400m², entre janvier 2025 et mai 2026, situés sur la commune de Fouquières les Lens, ont été recherchées.

Bien non bâtis –terrains à bâtir-valeur vénale								
N	date mutation	commune adresse	cadastre	Superficie terrain	urbanisme	prix	Prix/m²	Observations
1	24/12/25	Fouquieres les Lens 	AD1592	628m²	1AU	78 542,61€	**125,07€**	Proche centre urbain Terrain à bâtir (lotissement) avec façade à rue de 17m

2	12/03/25	Fouquieres les Lens 	AD1621	821m²	UD	54 166,67€	**65,98€**	Trés proche centre urbain Terrain à bâtir (lotissement) avec façade à rue de 17m
3	04/02/25	Fouquieres les Lens 	AD1593-1626	641m²	1AU	80 166,21€	**125,06€**	Proche centre urbain Terrain à bâtir (lotissement) avec façade à rue de 19m
						moyenne	**105,37€**	
						dominante	**125,06€**	

8.1.2.Autres sources

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

8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues

Les dernières ventes immobilières de terrain à bâtir sur la commune de Fouquières les Lens concernent la création de nouveaux lotissements avec un prix homogène de 125€/m² pour les terrains cédés par un promoteur public et 66€/m² pour un terrain cédé par un bailleur social.

Il s'agit de terrains à bâtir d'une superficie entre 600m² et 850m² présentant des formes rectangulaires avec des façades à rue entre 17m et 20m situés proches ou très proches du centre urbain de Fouquières les Lens.

Pour mémoire, en 2025, le terrain évalué a fait l'objet d'une estimation domaniale pour un montant de 60 800€ concernant une emprise de 800m² (76€/m²).

Le bien évalué comprend aujoud'hui une superficie de 1 079m² et dispose d' une grande façade à rue de 27m. Il se situe proche du centre urbain de Fouquières les Lens.

Compte tenu de ces caractéristiques et de l'étude de marché, la valorisation est fixée à 76€/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 **82 004€** (76x1 079).

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 73 804€ 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 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:33477123
Réf OSE : 2026-62351-58252

Le 07/09/2026

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 en nature d'espaces verts

Adresse du bien : Rue du Quart de six heures, 62 740 Fouquières les Lens

Valeur : **5 800€, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %**

(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Mme.Legrand-Responsable foncier.

vos réf : RR/DL/2026-FD012

2 - DATES

de consultation :	01/09/2026
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	01/09/2026

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

Acquisition amiable d'un terrain en nature d'espaces verts (d'une superficie totale de 116 m² sous réserve d'arpentage) auprès de la Société IMWO FRANCE pour un projet de construction de 28 logements locatifs sociaux dont 8 en collectifs.

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

La commune de Fouquières les Lens se situe dans le département du Pas-de-Calais, en région Hauts-de-France. Elle fait partie de la Communauté d'Agglomération de Lens-Liévin(CALL) qui regroupe 36 communes et compte 242 587 habitants en 2021.

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

Le bien se situe à 1 500m environ de la mairie de Fouquières les Lens, dans une zone à dominante d'habitations et à côté d'un supermarché, à proximité de l'A21.

Il dispose d'un accès direct à la rue du Quart de six heures et il est desservi par les transports en commun (arrêt de bus à 190m environ).

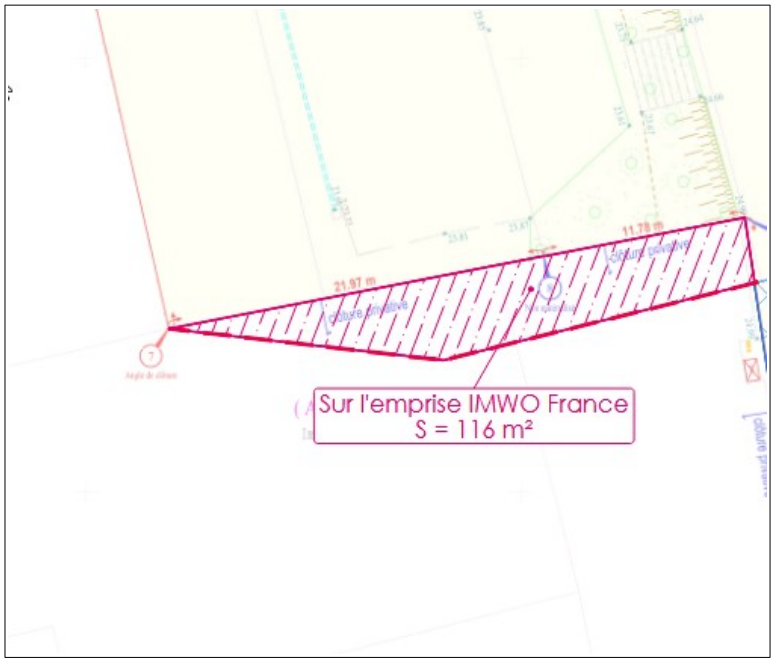
La saisine du consultant mentionne que les réseaux sont existants sous les parcelles.

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Fouquières les Lens	AD1330p	Le marais de Courtaigne Est	116m²	Terrain en nature d'espaces verts bordant le parkin d'un supermarché
	AD803p	5000 F Rue Voltaire Quart de 6H		
		TOTAL	**116m² sous réserve d'arpentage**	

4.4. Descriptif



4.5. Surfaces du bâti

Sans objet.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Propriétaire : ~~SA Pas de Calais Habitat.~~

Origine de propriété : ancienne.

5.2. Conditions d'occupation

Libre d'occupation.

6 - URBANISME

6.1.règles actuelles

- Plan Local Urbanisme.

Zone UD : zone agglomérée résidentielle correspondant aux cités minières et aux constructions plus récentes. Elle est affectée à l'habitat, commerces, services et activités artisanales non polluantes.

-Servitudes d'utilité publique, administratives, de droit privé : non renseignées dans la saisine.

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

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 et critères de recherche – Termes de référence

Des mutations à titre onéreux de terrains à bâtir en zone urbaine d'habitations d'une superficie comprise entre 100m² et 900m², entre janvier 2025 et mai 2026, situés sur la commune de Fouquières les Lens, ont été recherchées.

Bien non bâtis –terrains à bâtir-valeur vénale								
N	date mutation	commune adresse	cadastre	Superficie terrain	urbanisme	prix	Prix/m²	Observations
1	12/05/25	Fouquieres les Lens 	AD94	171m²	UC	20 000€	**116,96€**	Proche centre urbain Terrain à bâtir avec façade à rue de 8m

2	24/12/25	Fouquieres les Lens 	AD1592	628m²	1AU	78 542,61€	**125,07€**	Proche centre urbain Terrain à bâtir (lotissement) avec façade à rue de 17m
3	12/03/25	Fouquieres les Lens 	AD1621	821m²	UD	54 166,67€	**65,98€**	Trés proche centre urbain Terrain à bâtir (lotissement) avec façade à rue de 17m
4	04/02/25	Fouquieres les Lens 	AD1593-1626	641m²	1AU	80 166,21€	**125,06€**	Proche centre urbain Terrain à bâtir (lotissement) avec façade à rue de 19m
						moyenne	**108,27€**	
						dominante	**121,01€**	

8.1.2.Autres sources

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

8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues

En l'absence de transactions immobilières suffisantes pour des terrains à bâtir d'une superficie inférieure à 300m² sur la commune de Fouquières les Lens, le périmètre de recherche a été étendu à des terrains à bâtir de plus grande superficie.

Il ressort des critères retenus quatres mutations à titre onéreux dans une fourchette de prix entre 66€/m² et 125€/m² pour un prix moyen de 108€/m² et un prix dominant de 121€/m².

Le terme 1 est un petit terrain à bâtir de 171m² cédé au prix de 117€/m².

Les termes 2-3-4 sont des terrains à bâtir de plus grande superficie (entre 600m² et 850m²) issus de nouveaux lotissements avec un prix homogène de 125€/m² pour les terrains cédés par un promoteur public et un prix de 66€/m² pour un terrain cédé par un bailleur social.

Il s'agit de terrains à bâtir avec des façades à rue entre 8m et 19m.

Le bien évalué comprend une petite superficie de 116m². Il se situe à 48m environ de la rue du quart de six heures. Ce bien sera intégré dans un programme de construction d'un nouveau lotissement.

Compte tenu de l'ensemble de ces éléments, la valorisation est fixée sur une valeur de demi terrain à bâtir fixée à 100€/m², soit (100/2) = 50€/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 **5 800€** (50x116).

Elle est exprimée hors taxes et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur maximale d'acquisition sans justification particulière à 6 380€.

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.