

Accusé de réception en préfecture
062-344077672-20240830-9393-DE-1-1
Date de télétransmission : 10/09/2024
Date de réception préfecture : 10/09/2024

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 30 AOÛT 2024

Président : Monsieur COTTIGNY

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

MERICOURT - Rue de la Gare - ZAC ECOQUARTIER Acquisition d'une parcelle de terrain à TERRITOIRES 62

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

I - CONTEXTE

Au sein de la ZAC ECOQUARTIER de Méricourt aménagée par TERRITOIRES 62, Pas-de-Calais habitat a mené deux programmes de logements collectifs locatifs, aujourd'hui livrés.

Le plus récent livré en 2019, compte 26 logements collectifs (répartis en 2 bâtiments) et des locaux commerciaux/professionnels en rez-de-chaussée repris au cadastre section AM n°1131 et n°1133 (annexe 1).

Ces logements jouxtent un programme en construction réalisé en VEFA par TERRITOIRES 62 au profit d'ADOMA.

Le plan masse initial de la ZAC prévoyait une bande piétonne entre ces 2 îlots. En accord avec la ville de Méricourt, il a été décidé de ne pas réaliser cette sente, jugée peu utile et perçue comme potentielle source de nuisances pour les riverains.

TERRITOIRES 62 a alors proposé à Pas-de-Calais habitat, lors d'une rencontre en mai 2020, la vente à TITRE GRATUIT (principe validé) de cette bande piétonne cadastrée AM n°1316 d'une superficie de 127 m² (annexe 2).

II - TERRAIN

La parcelle concernée est reprise au cadastre sous la section AM n°1316 d'une superficie de 127 m².

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

III – AVIS DES DOMAINES

Consultés le 16 mai 2024, les services du Pôle d'Evaluation Domaniale ont évalué la valeur vénale de ladite parcelle à 2 159 euros hors taxes par avis en date du 30 mai 2024 (annexe 3).

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 l'acquisition à TERRITOIRES 62, de la parcelle sise à Méricourt, cadastrée AM n°1316 d'une superficie de 127 m² à TITRE GRATUIT
- ✓ autorisent le Directeur général, ou toute personne habilitée, à fixer définitivement les clauses, charges et conditions de l'acte authentique qui sera passé en l'Etude de Maître PRINGERE, notaire à Liévin et à le signer ainsi que toutes les pièces nécessaires à la régularisation du dossier.
Etant ici précisé que les frais, droits et émoluments de l'acte seront à la charge de Pas-de-Calais habitat.

Madame Françoise ROSSIGNOL n'ayant pas participé aux débats et aux votes.

Décision adoptée à l'unanimité

Département :
PAS DE CALAIS

Commune :
MERICOURT

Section : AM
Feuille : 000 AM 01

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

Date d'édition : 19/10/2023
(fuseau horaire de Paris)

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

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

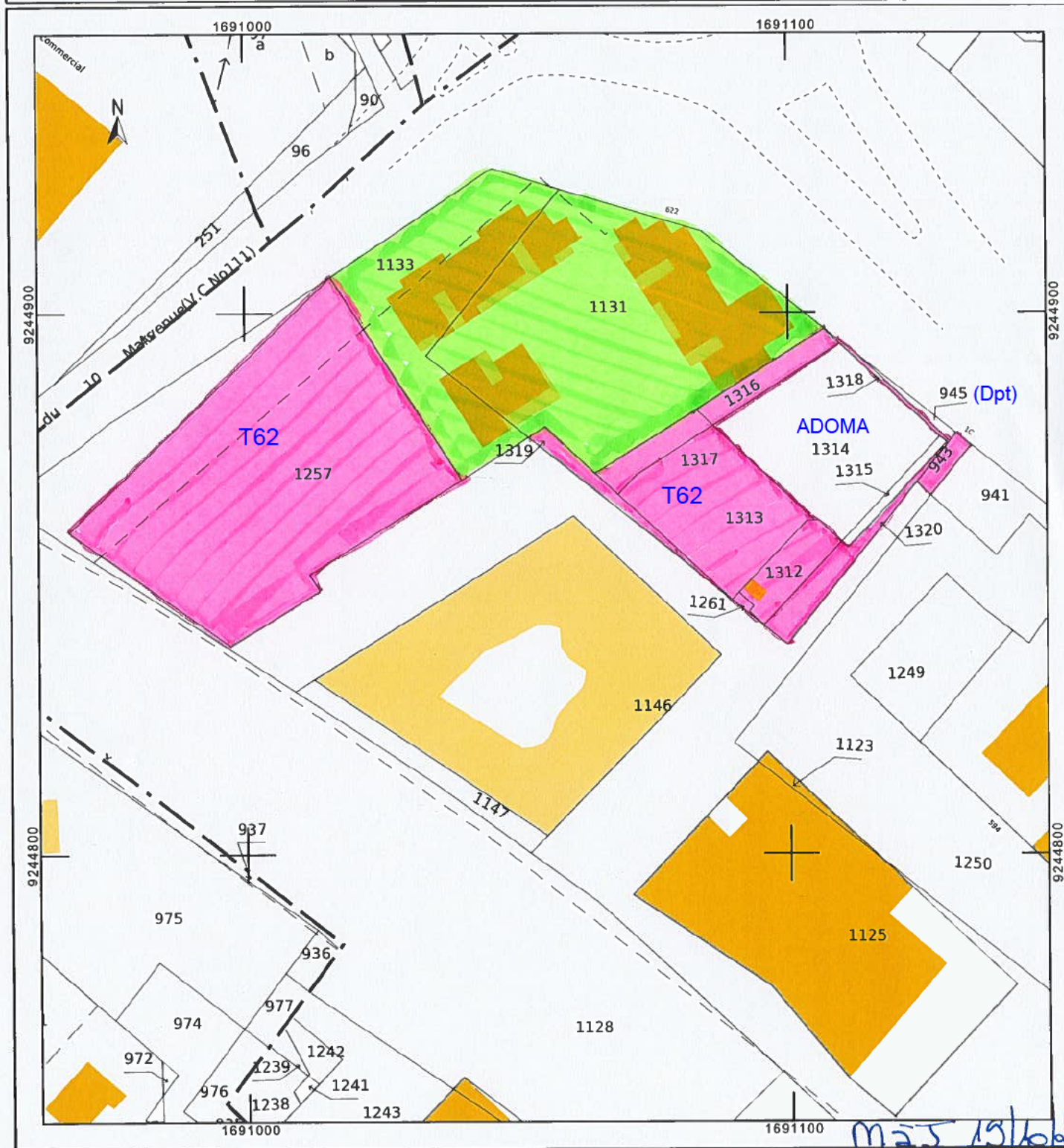
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
Pole de Topographie et de Gestion
Cadastrale
ARRAS - SAINT POL 10 rue Diderot
62034
62034 ARRAS Cedex
tél. 03.21.24.68.68 -fax
ptgc.620.arras@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr

Territoires 62
Pdc h



M25 15/10/23



TERRITOIRES
SOIXANTE-DEUX

PAS DE CALAIS HABITAT
Monsieur FONTALIRAND
Directeur Général
4 Avenue des droits de l'homme CS 20926
62022 ARRAS Cédex

Liévin,
Le **15 MARS 2022**

Nos réf. : VA/PK – 22.03.129
Opération n° : 1169.00 – ZAC ECOQUARTIER à Méricourt
(à rappeler dans toute correspondance)
Dossier suivi par Virginie ALLARD (06.07.46.59.03 ou 03.21.44.85.24)
Objet : Transfert de la parcelle AM 1316 (127 m²) —→ T62 / P2C h

Monsieur le Directeur Général,

Au sein de la ZAC Ecoquartier de Méricourt aménagée par Territoires Soixante-Deux, Pas de Calais habitat a mené deux programmes en collectif qui sont aujourd'hui livrés.

Le plus récent, livré en 2019, compte 26 logements et jouxte le programme en construction, réalisé en VEFA par Territoires Soixante-Deux pour ADOMA.

Le plan masse initial de la ZAC prévoyait une bande piétonne entre ces 2 îlots. Potentielle source de nuisances à l'usage mais aussi d'une utilité faible. Il a été décidé en accord avec la ville de Méricourt, de ne pas réaliser cette sente.

Territoires Soixante-Deux vous a alors proposé, lors d'une rencontre en mai 2020, un transfert d'une partie de ce foncier cadastré AM 1316 d'une surface de 127 m², principe que vous avez validé (cf plan de localisation en pièce jointe).

Nous souhaitons désormais pouvoir initier les démarches administratives qui permettront une signature d'acte de transfert de ce foncier courant de cet été. A cet effet, nous vous remercions de bien vouloir nous communiquer les coordonnées de vos collaborateurs qui seront en charge de ce dossier.

Restant bien évidemment à votre disposition pour toute précision, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Directeur Général, l'expression de nos respectueuses salutations.

[Signature]
Directeur de l'aménagement

PJ : Plan de localisation

www.territoires62.fr

2, Rue Joseph-Marie Jacquard
CS 10135 - 62803 Liévin Cedex
Tél.: 03 21 44 85 00 - Fax: 03 21 45 84 38

Société d'Economie Mixte au capital de 33 198 880 € | RCS Arras 83 B 40191 | SIREN 327 910 634

VILLE DE MERICOURT

Section AM n° 1313-1314-1315

(n° 1259-1260 avant division)

ZAC ECO-QUARTIER

Propriété de TERRITOIRES 62

LOT B1'

Superficie Totale : 1418 m²

● Borne OGE
➤ Trace OGE



Dossier n° 2454F

Echelle : 1 / 500

Dressé en Mar 2017
par M. Jacky MEGRET
Géomètre-Expert
1, Rue Francis de Pressensé
80311-62301 LEUS-CEDEX
Tél : 03 21 28 42 51
Fax : 03 21 28 76 14
contact@megret-geometre.com

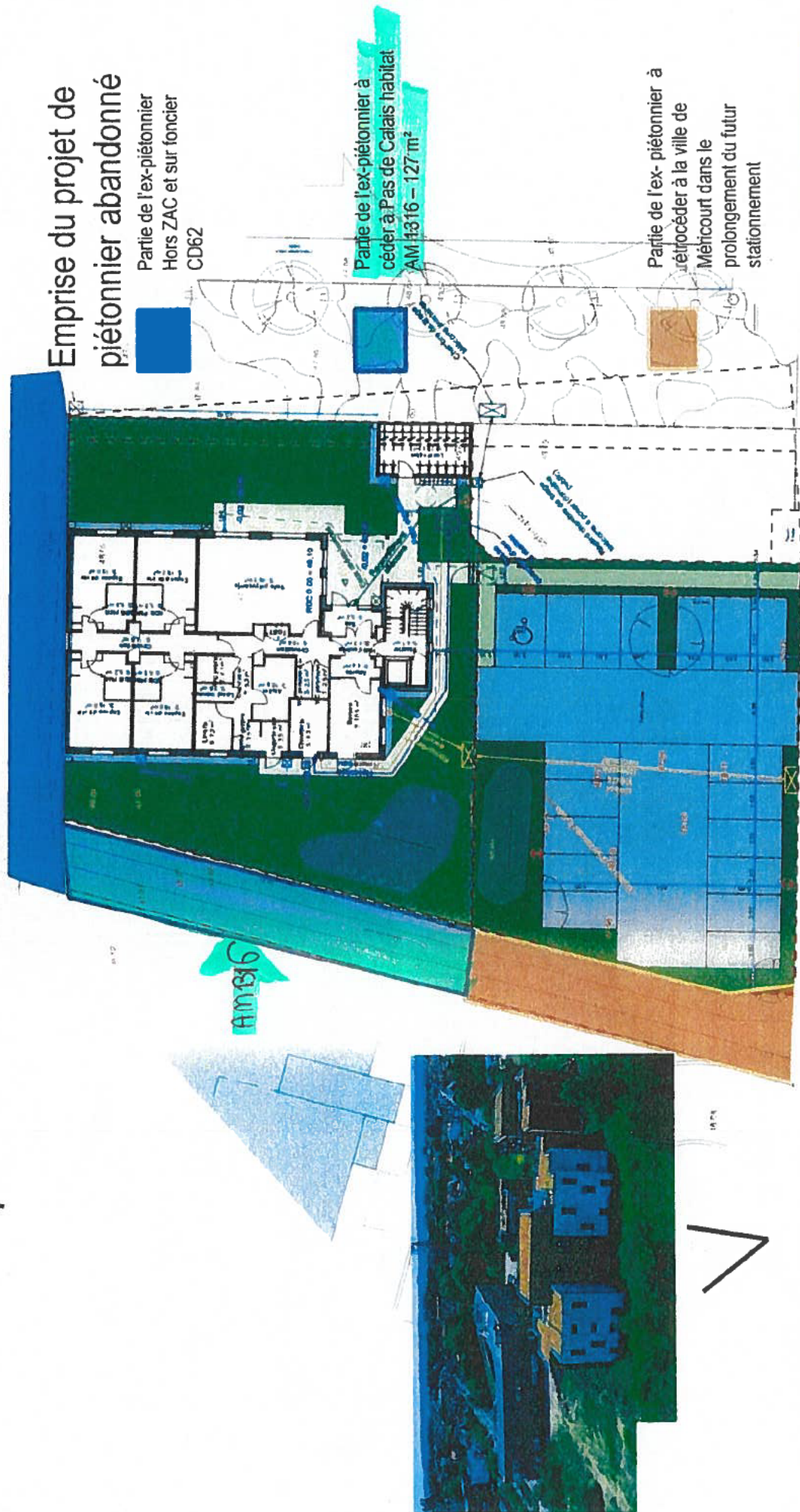
DATE	NATURE DE LA MODIFICATION
31/05/2017	Déterminer Lot B1'
26/02/2015	Bornage
26/02/2015	Division Cassistrale
06/04/2020	Modification du périmètre
13/10/2020	Bornage
21/10/2020	Division Ond-streles



MERICOURT – ZAC ECOQUARTIER

Projet de transfert d'une bande de foncier à Pas de Calais habitat

Angle de prise de vue photo



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

Le 30/05/2024

Le Directeur départemental des Finances
 publiques du Pas de Calais

à

Monsieur le Directeur Général
 SA HLM Pas de Calais Habitat

Réf DS:17907978
 RéfOSE : 2024-62570-37053

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VENALE

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 nu

Adresse du bien :

Rue de la gare, 62 680 Méricourt

Valeur :

2 159€, 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.

vos réf : JM/RR/DL/2024-011

2 - DATES

de consultation :	16/05/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	16/05/2024

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input checked="" type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input type="checkbox"/>
Prise à bail :	<input type="checkbox"/>
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	<input checked="" type="checkbox"/>
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

3.3. Projet et prix envisagé

Acquisition amiable d'un terrain nu en nature de chemin piétonnier auprès de la SEM Territoires 62.

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 Méricourt se situe dans le Département du Pas de Calais, en région Hauts de France. Elle est implantée au sud-est de la ville de Lens et à proximité de l'A21.

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

Le terrain est situé dans la ZAC Ecoquartier, à dominante d'habitations, à proximité immédiate de commerces et en centre urbain de Méricourt. Le terrain borde un immeuble d'habitation. Il se situe derrière la parcelle de terrain AM1317, propriété de la SEM Territoires 62, et ne dispose d'accès direct à une voie routière.

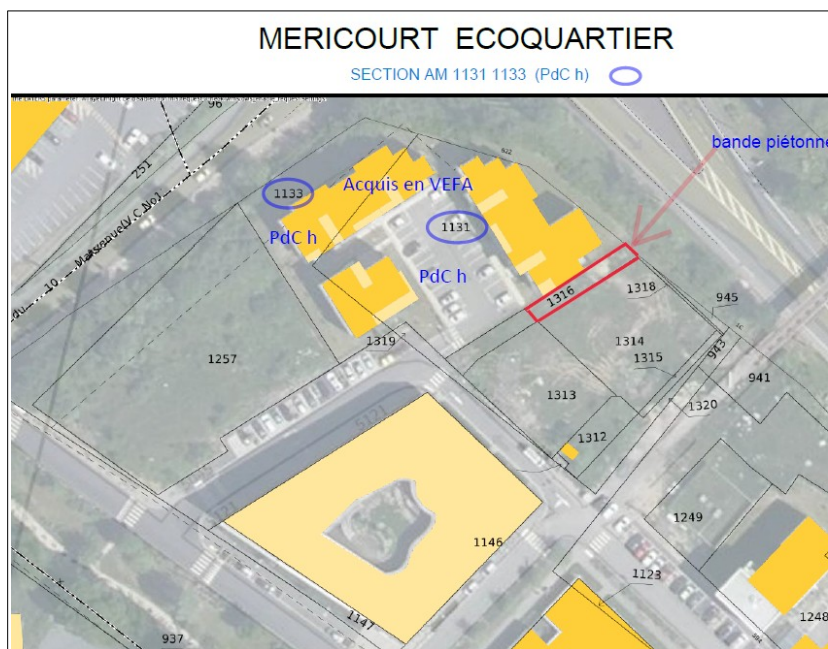
La saisine du consultant ne précise pas la nature et l'emplacement des réseaux existants.

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Méricourt	AM1316	La cité du Maroc nord	127m ²	Selon la saisine, terrain en nature de chemin piétonnier d'une longueur de 28m sur 4m de largeur située derrière la parcelle AM1317, propriété de la SEM Territoires 62
TOTAL			127m ²	

4.4. Descriptif



4.5. Surfaces du bâti

Sans objet.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Propriétaire : Sem Territoires 62.

Origine de propriété : ancienne, non répertoriée.

5.2. Conditions d'occupation

Libre d'occupation.

6 - URBANISME

6.1.règles actuelles

Plan Local d'Urbanisme.

Zone 1AUz : Il s'agit d'une zone à caractère naturel destinée à une urbanisation future organisée et à vocation dominante d'habitat dans la mesure où les conditions de réalisation de tous les équipements nécessaires sont assurées, conformément aux prescriptions du Code de l'Urbanisme.

Dans cette zone se trouvent les anciens puits de mine n° 4 et 5 des Houillères du Bassin du Nord et du Pas-de-Calais localisés au plan de servitudes, et à proximité desquels des dispositions spéciales visant à assurer la sécurité sont susceptibles d'être appliquées à toute demande d'utilisation du sol. L'intégralité du territoire présente un risque d'instabilité des sols lié au phénomène de gonflement ou de retrait des sols argileux (aléa nul à moyen).

Cette zone est concernée par un Axe Terrestre Bruyant tel qu'il figure sur le plan des servitudes (RD 262). De part et d'autre de cet axe, les habitations sont soumises à des normes d'isolation acoustique conformément à l'arrêté interministériel du 6 octobre 1978 modifié le 23 février 1983, relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur (Cf. Servitudes et dispositions générales).

ARTICLE 1 AUz 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Le principe général est qu'en front à rue, l'implantation sur les limites séparatives est possible. Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement d'un bâtiment ou installation qui ne serait pas édifié sur ces limites doit être telle que la différence de niveau (H) entre tout point de la construction ou de l'installation projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas deux fois la distance (L) comptée horizontalement entre ces deux points : $L \geq H/2$.

Cette distance (L) ne peut être inférieure à 3 m.

La construction d'annexes (garages ou abris de jardin) en limite séparative est autorisée dès lors qu'ils n'excèdent pas 3m de hauteur.

Dans la marge d'isolement, ne sont pas pris en compte :

- dans la limite d'une hauteur de 2 m les ouvrages de faible emprise tels que souches de cheminées, acrotères ;
- dans la limite d'une largeur de 1 m les escaliers extérieurs, perrons, saillies de coffres de cheminées ;
- dans la limite d'une largeur de 0,50 m, les balcons et les saillies de couverture tant en pignon qu'à l'égout du toit.

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 enclavés en zone urbaine d'habitations, d'une superficie inférieure à 150m² entre avril 2022 et avril 2024, situés dans un rayon de 5km autour du bien évalué, ont été recherchées.

<i>Biens non bâtis : terrains à bâtir - valeur vénale</i>								
N°	date mutation	commune adresse	Réf cadastre	superficie du terrain	urbanisme	Prix €	Prix € /m ²	Observations
1	09/01/24	Méricourt, la cite nouvelle nord 	AH563	33m ²	UB	554,00€	16,80€	Terrain étroit (largeur 2m) au fond du jardin d'une habitation
2	05/01/24	Sallaumines, rue du rochoir 	AK292	18m ²	UDb	400,00€	22,22€	Terrain étroit (largeur 2m) au fond du jardin d'une habitation
3	19/09/23	Méricourt, av du 10 mars 	AM1374-1375	66m ²	UB	726,00€	11,00€	Terrain de forme rectangulaire (largeur 5m) à usage de jardin derrière une habitation

4	10/05/22	<div>Loison sous Lens, lieu dit le vil- lage</div> <div></div>	AB765	54m ²	1AU	950€	17,59€	Proche centre urbain Terrain (largeur 5m) situé der- rière une habita- tion	
							MOYENNE	16,90€	
							MEDIANE	17,20€	

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

Il ressort des critères retenus une sélection de quatre mutations à titre onéreux avec des prix entre 11€/m² et 22€/m² pour des terrains de forme plus ou moins étroite. Compte tenu des caractéristiques du terrain évalué, de sa configuration avec une largeur de 4m, la valorisation est fixée sur la moyenne arrondie de l'étude de marché, soit 17,00€/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 **2 159€** (17x127).

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 2 375€ 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 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