

Accusé de réception en préfecture
062-344077672-20241018-10940-DE-1-1
Date de télétransmission : 25/10/2024
Date de réception préfecture : 25/10/2024

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 18 OCTOBRE 2024

Président : Monsieur COTTIGNY

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

**LIEVIN - Rue Léon Blum Acquisition à la commune de l'assiette foncière de
21 garages à la Cité Léon Blum**

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

I - CONTEXTE

Pas-de-Calais habitat est propriétaire d'un ensemble immobilier (composé de 5 bâtiments de logements collectifs locatifs sociaux) et de 21 garages dénommé Cité Léon Blum sis à Liévin, rue Léon Blum repris au cadastre sous la section BI 379, 382 à 384, 386 à 394 et 523 (matérialisées en rose sur le plan joint en annexe 1).

Par acte administratif en date du 31 mai 2002, Pas-de-Calais habitat a rétrocédé à la ville les voiries et espaces verts de la Cité Léon Blum repris au cadastre section BI n° 524, 525, 380, 396, 441 et 442 (matérialisées en vert sur le plan joint en annexe 2).

A ce jour, les services de la commune sollicitent Pas-de-Calais habitat pour régulariser la situation des garages construits par l'office sur les parcelles section BI n°525 et 396, propriétés communales.

II - TERRAIN

Les parcelles de terrain concernées sont reprises au cadastre sous la section BI n°525p pour 119 m² (sous réserve d'arpentage) et BI n°396p pour 106 m² et 89 m² (sous réserve d'arpentage).

Ces terrains sont situés en zone UB (zone urbaine périphérique de densité moyenne) du plan local d'urbanisme.

III – PRIX DE VENTE

Par avis du 13 juin 2024, les services du Pôle d'Evaluation Domaniale ont estimé la valeur vénale desdites emprises à la somme totale de 7 750 euros HT (validité 12 mois - annexe 3).

IV – DECLARATION FISCALE

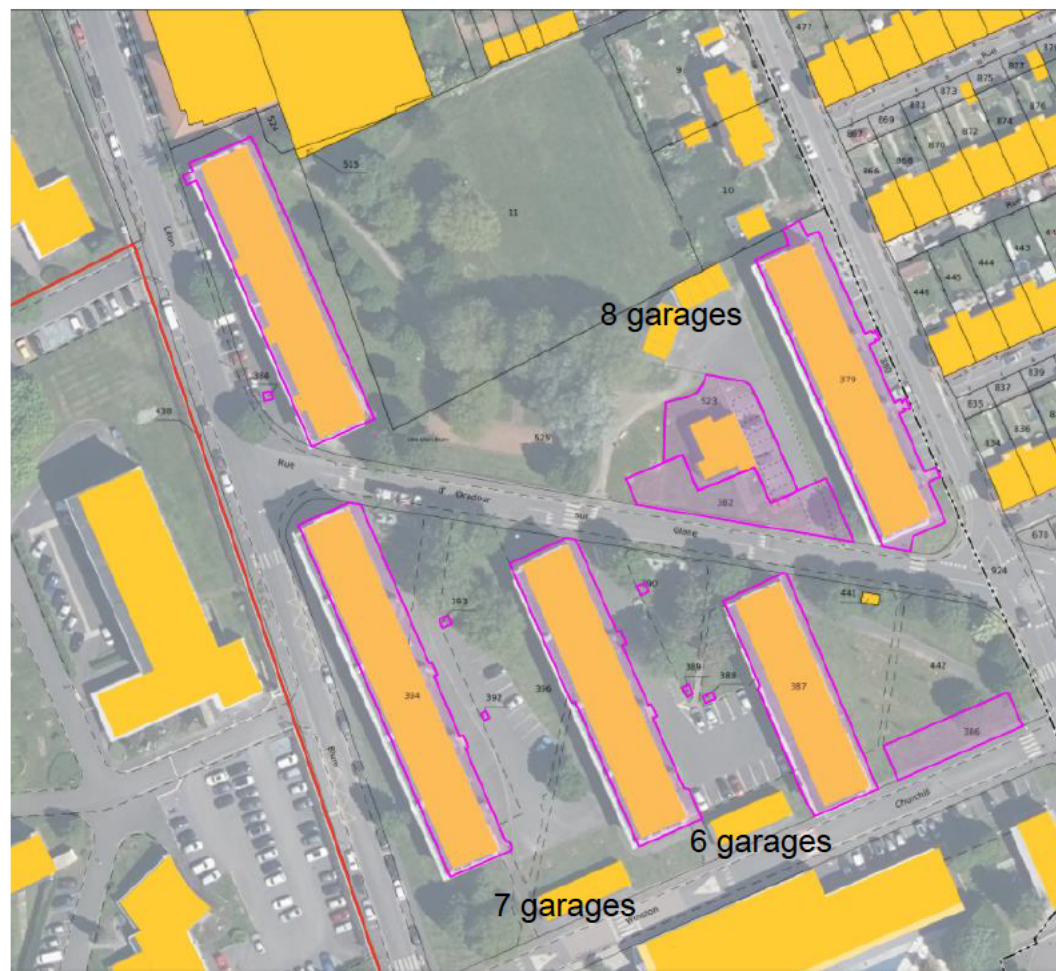
Pas-de-Calais habitat est soumis à l'impôt sur les sociétés en application de l'article 206 1. du CGI mais partiellement exonéré de l'impôt par les articles 207 1. 4°, 208 6° et 210 E dudit Code.

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 :

- ✓ autorisent l'acquisition à la commune de l'assiette foncière des 21 garages reprise au cadastre section BI 525p et BI 396p d'une superficie respective de 119 m², 106 m² et 89 m² (sous réserve d'arpentage) sis à Liévin, Cité Léon Blum moyennant la somme de 7 750 euros HT augmenté de la taxe sur la valeur ajoutée en vigueur le jour de la signature de l'acte,
- ✓ 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 Pringère, 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 (frais de notaire et de géomètre) de l'acte seront à la charge de Pas-de-Calais habitat.

Décision adoptée à l'unanimité

LIEVIN Cité Léon Blum(propriétés PdC h matérialisées en rose)

8 Garages



7 + 6 garages



Département :
PAS DE CALAIS

Commune :
LIEVIN

Section : BI
Feuille : 000 BI 01

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

Date d'édition : 04/09/2024
(fuseau horaire de Paris)

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

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Propriétés PdC h

Propriétés communales

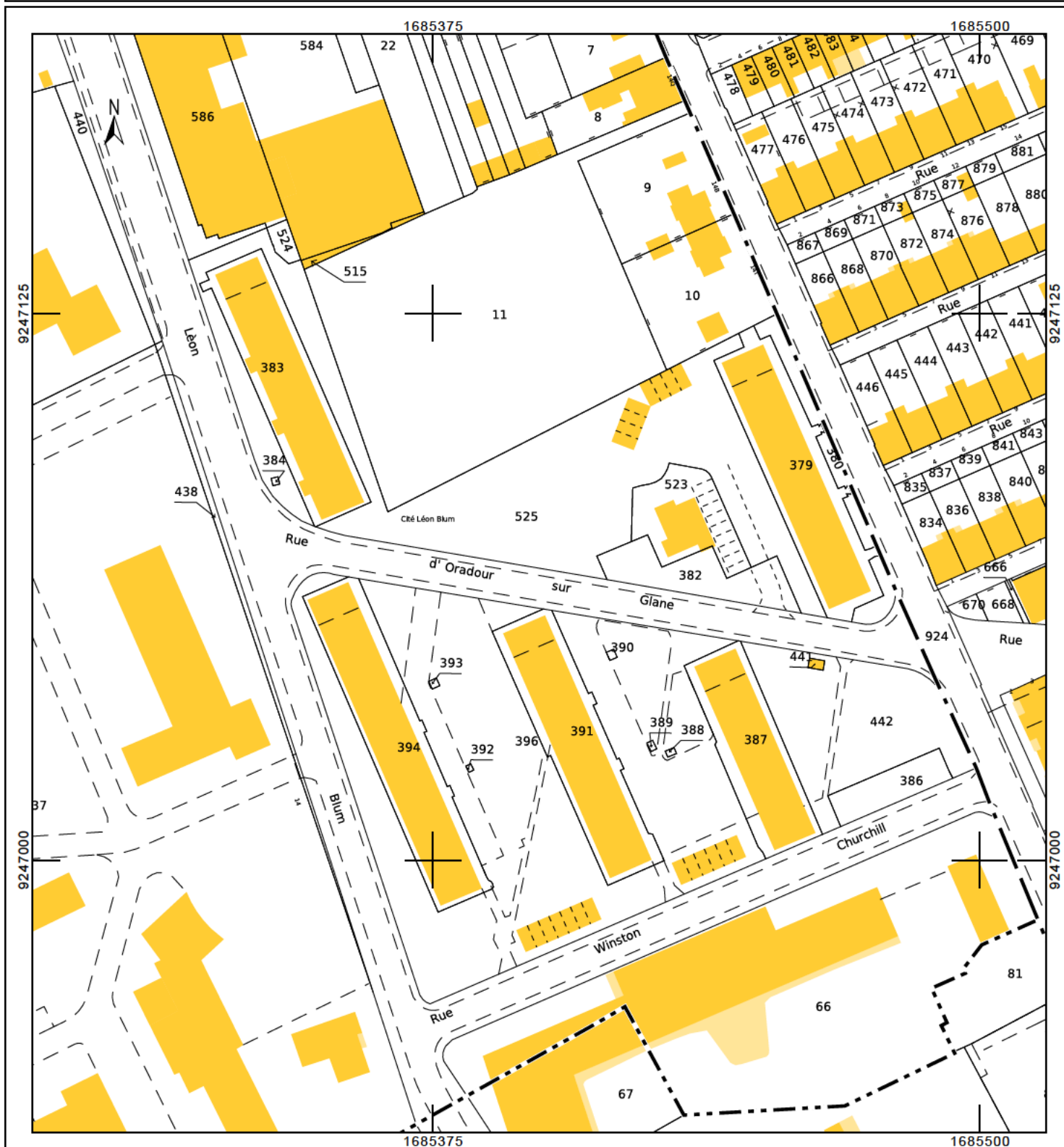
LIEVIN Cité Léon Blum

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
BETHUNE

(Pôle de Topographie et de Gestion)

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr





Direction Générale des Finances Publiques
Direction régionale / départementale des Finances Publiques
Pôle d'évaluation domaniale du Pas-de-Calais
5, rue du Docteur Brassart
BP 30015
62064 ARRAS CEDEX
Courriel : ddfip62.pgp.domaine@dgfip.finances.gouv.fr

Le 13/06/2024

Le Directeur départemental des Finances
publiques

à

POUR NOUS JOINDRE

MONSIEUR LE MAIRE

Réf DS:16939534
Réf OSE :2024-62510-21981

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

<i>Nature du bien :</i>	Construction (de garages) sur sol d'autrui
<i>Adresse du bien :</i>	Cité Léon Blum, rues d'Oradour sur Glane et Winston Churchill à LIEVIN
<i>Valeur :</i>	7 750 € - hors taxes et hors droits - Des précisions sont apportées au paragraphe « Détermination de la Valeur Vénale » et aux paragraphes suivants.

1 - CONSULTANT : COLLECTIVITÉS TERRITORIALES, LEURS GROUPEMENTS ET LEURS ÉTABLISSEMENTS PUBLICS, SOCIÉTÉS HLM, SEM, ...

affaire suivie par : Mme Puvion

2 - DATES (CF DÉMARCHES SIMPLIFIÉES ET OSE)

- L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique.

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

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

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

3.2. Nature de la saisine

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

3.3. Projet et Avis Antérieurs :

- Projet : « *La description du projet doit être systématique et une attention toute particulière doit y être apportée car elle conditionne l'évaluation.* »

- « Pas de Calais Habitat a construit des garages sur ces terrains. il convient de régulariser cette situation par la cession des assiettes foncières correspondantes »

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

- Avis antérieurs ou connexes éventuels : -

4 - DESCRIPTION DU BIEN (SE REPORTER ÉGALEMENT AUX ÉLÉMENTS DÉMATÉRIALISÉS ET COMMUNIQUÉS PAR LE CONSULTANT VIA LA PLATE-FORME DÉMARCHES SIMPLIFIÉES)

4.1. Situation générale - Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

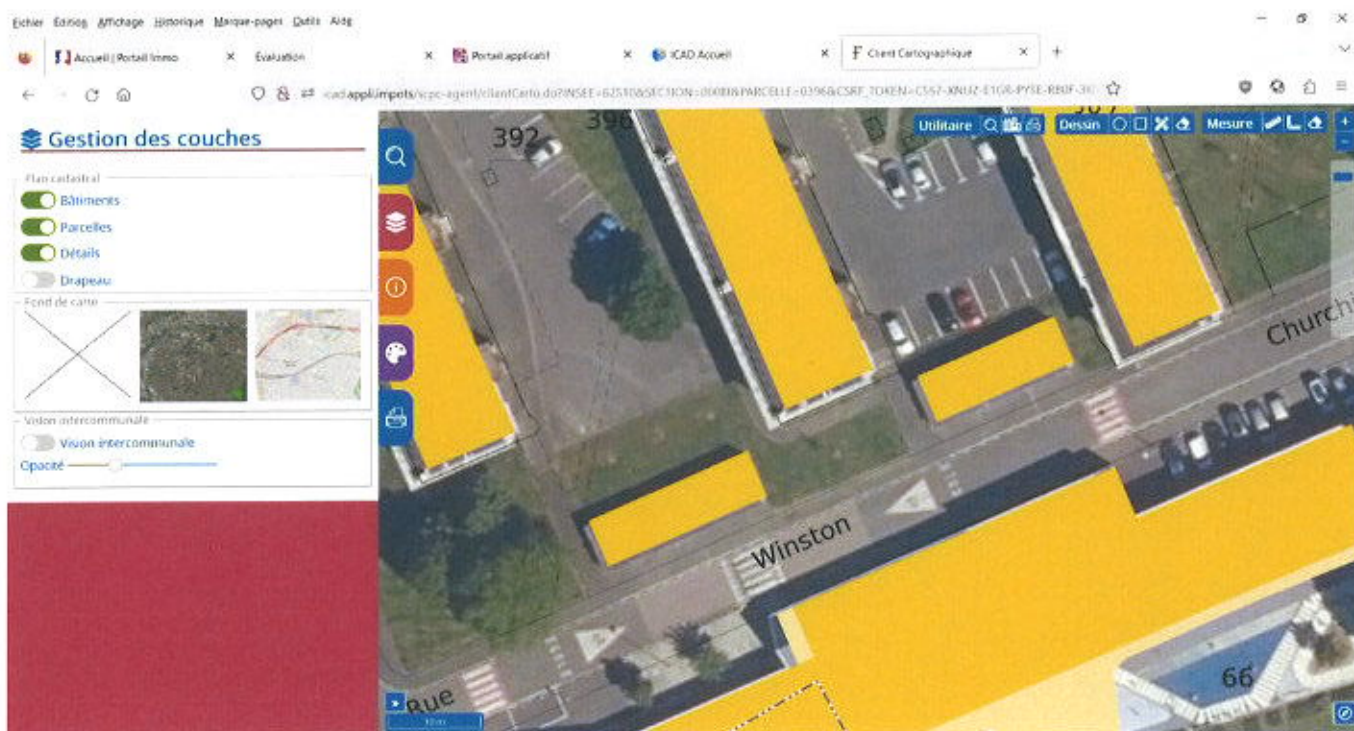
- Situation : dans une cité HLM, au milieu de collectifs HLM

4.2. Références cadastrales

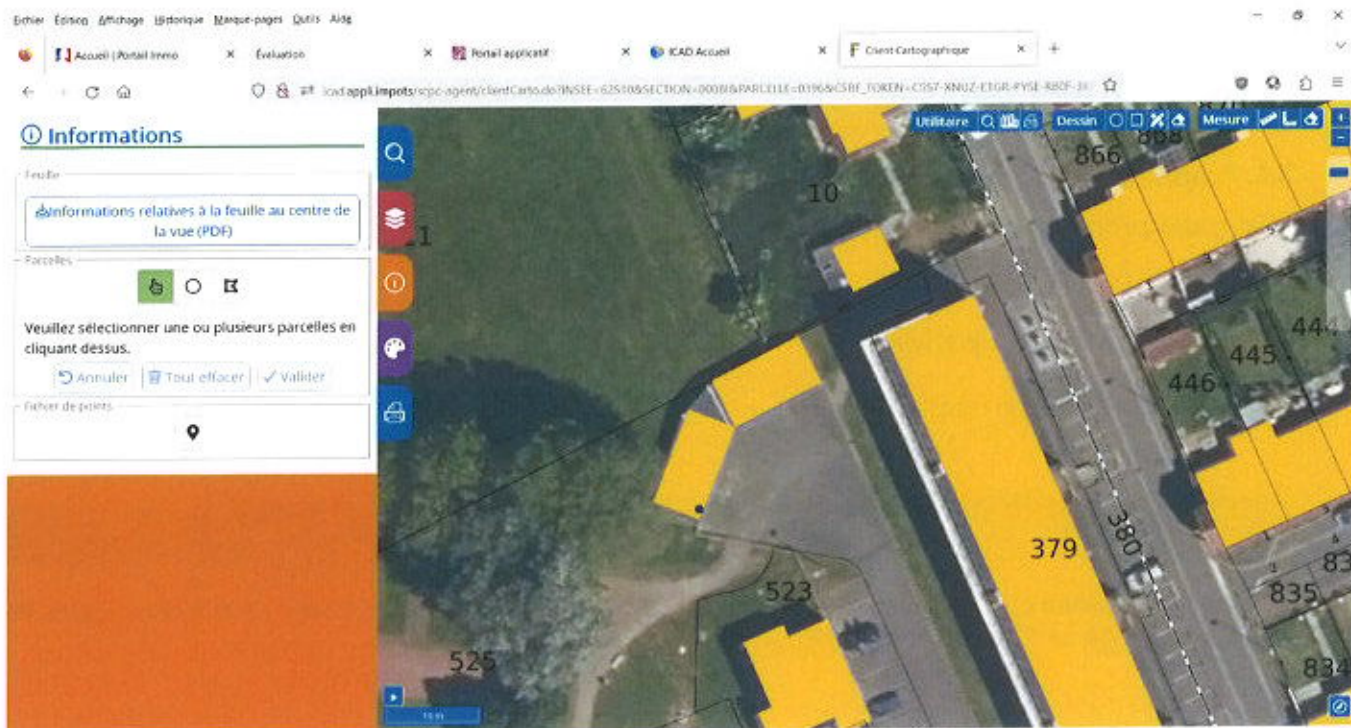
L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie de la Parcelle	Nature réelle
LIEVIN	BI 396p	Cité Blum	190m ²	Construction sur sol d'autrui de garages en batterie
-	BI 525p	-	120m ²	-

4.3. Descriptif







5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

- Nom des propriétaires : la commune
- Origine de propriété : ancienne/non renseignée

5.2. Conditions d'occupation

- situation libre ou non : libre

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles : SE REPORTER ÉGALEMENT AUX ÉLÉMENTS DÉMATÉRIALISÉS ET COMMUNIQUÉS PAR LE CONSULTANT VIA LA PLATE-FORME DÉMARCHES SIMPLIFIÉES)

- Identification du zonage au PLU : UB
- Principales caractéristiques de la zone dans laquelle se trouve le bien : zone urbaine
- Servitudes publiques et/ou privées grevant le bien :-
- Présence ou non de ZAC (zone d'aménagement concerté), ZAD (zone d'aménagement différé), PPRI (plan de prévention des risques d'inondations), PPRT (plan de prévention des risques technologiques) :-

6.2.Date de référence et règles applicables : *sans objet*

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

- Méthode par comparaison

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

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

8.1.2.Autres sources externes à la DGFIP

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

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

-

L'article 555 du code civil dispose que lorsque des constructions et ouvrages ont été faits sur un terrain par un tiers et avec des matériaux appartenant à ce dernier, le propriétaire du fonds a le droit soit d'en conserver la propriété, soit d'obliger le tiers à les enlever (théorie de l'accession).

Si le propriétaire du fonds exige la suppression de ces constructions et ouvrages, elle est exécutée aux frais du tiers, sans aucune indemnité pour lui ; le tiers peut, en outre, être condamné à des dommages et intérêts pour le préjudice éventuellement subi par le propriétaire du fonds.

Si le propriétaire du fonds préfère conserver la propriété des constructions ou si le tiers est de bonne foi, il doit à son choix rembourser au tiers, soit une somme égale à celle dont le fonds a augmenté de valeur, soit le coût des matériaux et le prix de la main d'oeuvre estimés à la date du remboursement, compte tenu de l'état dans lequel se trouvent lesdites constructions et ouvrages.

Cependant, l'article 555 du code civil entend régler des situations litigieuses relatives à une construction sur sol d'autrui. Or, il ressort de l'analyse de votre saisine qu'il n'existe pas de désaccord entre les parties quant au règlement de la situation.

- TAB : emprise de petites contenances, valeurs retenues : relativement basses

-

Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m²)	Prix total	Prix/m²	Nature de bien
510//BH/675//	LIEVIN	RUE CLODION	21/02/2023	208	10 525	50,6	Terrain à bâtir
510//BH/668//	LIEVIN	RUE FENELON	09/11/2022	191	8 000	41,88	Terrain à bâtir
510//BO/145//	LIEVIN	RUE DU 1ER MAI	28/11/2023	248	11 000	44,35	Terrain à bâtir
510//BL/555//	LIEVIN	213 RUE THIERS	07/02/2024	235	16 100	68,51	Terrain à bâtir

Le prix de 50€/m² correspondant à une valeur dominante pourrait être retenu comme tel, si la parcelle était libre de toute construction. En l'espèce ce n'est pas le cas, puisqu'il existe sur l'emprise foncière de la commune des batteries de garages pour véhicules qui appartiennent au bailleur HLM pas-de-Calais Habitat.

La jurisprudence limite le taux maximal d'abattement à 40 % (voire, exceptionnellement à 50%) pour un encombrement maximum, c'est-à-dire dans l'hypothèse où la construction edifiée épuise le potentiel de constructibilité du terrain ou lorsque son implantation est telle qu'elle interdit toute nouvelle construction.

En l'espèce, il est proposé de pratiquer un abattement pour encombrement de 50 %

V.V. = 50 €/m² x 310m² = 15 500 € soit après abattement 7 750 €

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

[Cession]

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 pour construction sur sol d'autrui est arbitrée à 7 750 €

Elle est exprimée **hors taxes** et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

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 et sans justification particulière.

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 12 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.

Si les renseignements fournis par le consultant comportent des inexactitudes et/ou insuffisances éventuelles ; il est convenu que notre responsabilité ne pourra en aucun cas être engagée, sur le contenu du document, y compris sur l'avis et sur la valeur retenue.

Par ailleurs, il n'appartient pas aux services d'évaluations domaniales de vérifier les éléments transmis 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.

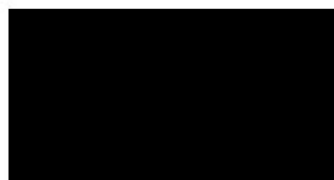
12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

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,

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'D' followed by a horizontal line and a small vertical stroke.

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.