

Accusé de réception en préfecture  
062-344077672-20241018-11771-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.

**MARQUISE - Rue Ledquent Participation financière et vente de terrain  
pour le projet d'aménagement d'un verger citoyen avec la ville de  
Marquise dans le cadre de la convention d'utilisation de l'abattement  
TFPB**

---

Direction de la côte d'opale et de l'audomarois  
Rapporteur : Mme [REDACTED]

---

Suite à la signature de l'avenant à la convention TFPB 2023 avec la commune de Marquise le 16 décembre 2022 et à la reconduction de l'abattement « à périmètre constant » pour l'année 2024 par la loi de Finances du 29 décembre 2023, il a été convenu dans le plan d'actions lié à l'abattement TFPB pour l'année 2024 avec la ville que Pas-de-Calais habitat participe financièrement à de petits travaux d'amélioration de la qualité de service.

Les plans d'actions qui ont été établis en contrepartie de l'abattement de la taxe foncière sur la propriété bâtie ont été validés lors de la séance du Bureau du 19 avril 2024.

#### **I - CONTEXTE**

Dans cette perspective, il est convenu avec la ville que Pas-de-Calais habitat participe financièrement à des travaux d'aménagement d'un verger citoyen à destination des locataires de l'Office et des associations, à hauteur de 4 362,00 € TTC.

## **II – TERRAIN**

La commune étant dépourvue de terrain pouvant accueillir ce projet de verger citoyen, la création de ce dernier se fera sur une parcelle propriété de Pas-de-Calais habitat, sise rue Ledquent, cadastrée section AI n°31 pour une contenance de 257m<sup>2</sup>.

La vente de cette parcelle à la commune de Marquise est reprise dans le plan d'actions lié à l'abattement TFPB.

La commune a confirmé son souhait d'acquisition par courrier en date du 3 juillet 2024.

## **III – PRIX DE VENTE DU TERRAIN**

Le service local du Domaine a évalué la valeur vénale de cette parcelle de terrain à 400 euros par avis en date du 27 novembre 2023.

Au 31 décembre 2024, la valeur nette comptable de ce terrain sera de 4 800euros.

Le terrain sera vendu à l'euro symbolique au regard du projet, mais cette vente sera valorisée à hauteur de 6470 € dans les actions permettant l'obtention de l'abattement TFPB.

## **IV – CONDITIONS DE LA VENTE**

La vente du terrain ne sera pas précédée d'un avant-contrat.

Les conditions seront les suivantes :

- Conditions suspensives générales :

- Urbanisme : le certificat ou les renseignements d'urbanisme et les pièces produites par la commune, ne révèlent aucun projets, vices ou servitudes, de nature à déprécier de manière significative la valeur du terrain ou susceptible de le rendre impropre à la destination que l'acquéreur envisage de lui donner.
- Droit de préemption ou de préférence : purge de tout droit de préemption ou de préférence éventuels.
- Droits réels – hypothèques : état hypothécaire ne révèle pas l'existence

d'inscription pour un montant supérieur au prix de vente ou d'une publication de commandement de saisie ou l'existence d'autres droits réels que ceux éventuellement ci-dessus énoncés faisant obstacle à la libre disposition du terrain ou susceptible d'en diminuer sensiblement la valeur.

Le transfert de propriété aura lieu au moment de la réitération authentique de la vente par devant notaire.

## **V - 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 :

- ✓ valident les demandes telles que mentionnées au présent rapport ;
- ✓ autorisent le Directeur général, ou toute personne habilitée, à fixer définitivement les clauses, charges et conditions, à signer la convention fixant les modalités de participation financière entre la ville de Marquise et Pas-de-Calais habitat, et à verser la somme de 4 362,00 euros TTC pour le projet d'aménagement d'un verger citoyen à la ville de Marquise après la signature de la convention en respectant les modalités de versement définies dans ladite convention;
- ✓ décident la vente subséquente à l'euro symbolique de la parcelle de terrain située à Marquise rue Ledquent, reprise au cadastre section AI n° 31, au profit de la commune de Marquise sous réserve de la valorisation de 6 470 euros dans les actions d'utilisation de l'abattement TFPB,
- ✓ autorisent le Directeur général ou toute personne habilitée à signer tous documents relatifs à ces actions.

Décision adoptée à l'unanimité

**CONVENTION FIXANT LES MODALITES  
DE PARTICIPATION FINANCIERE ENTRE  
LA VILLE DE MARQUISE  
ET PAS-DE-CALAIS HABITAT**

PARTICIPATION AU PROJET D'AMENAGEMENT D'UN VERGER CITOYEN  
SUR UNE PARCELLE APPARTENANT A PAS-DE-CALAIS HABITAT

Entre les soussignés,

**LA VILLE DE MARQUISE** ayant son siège à Marquise, 4 grand place Louis le Sénéchal, représentée par son Maire, Monsieur Olivier LEROY, agissant en cette qualité et dûment autorisé en vertu d'une décision du Conseil Municipal en date du 18 janvier 2024, Désignée ci-après par la « **Commune** »

D'une part,

Et,

**L'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT**, PAS-DE-CALAIS HABITAT, établissement industriel et commercial, dont le siège social est sis 4 Avenue des Droits de l'Homme – C.S. 20926 – 62022 ARRAS Cedex, représenté par Monsieur Bruno FONTALIRAND, Directeur Général, agissant en cette qualité en vertu d'une décision du conseil d'administration en date du 20 décembre 2019,

Désignée ci-après par « **I'O.P.H.** »,

De seconde part,

**IL A ETE PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUI**

Dans le cadre de petits travaux d'amélioration de la qualité de service sur la commune de Marquise, Pas-de-Calais habitat a répondu favorablement à la demande de la commune, à savoir des travaux d'aménagement d'un verger citoyen à destination des locataires de l'Office et des associations. La participation financière a été incluse dans le plan d'actions lié à l'abattement TFPB sur la commune de Marquise pour l'année 2024 pour un montant de 4 362,00 € TTC.

Il est ici précisé par les parties que le plan d'actions lié à l'abattement TFPB pour l'année 2024 a été établi dans le cadre de l'avenant à la convention d'utilisation de l'abattement TFPB 2023 avec la commune d'Outreau signé le 16 décembre 2022 et à la reconduction de l'abattement « à périmètre constant » pour l'année 2024 par la loi de Finances du 29 décembre 2023.

## **CECI EXPOSE. IL EST CONVENU CE QUI SUI**

### **ARTICLE 1 – OBJET**

La présente convention a pour objet de définir la participation financière de PAS-DE-CALAIS HABITAT en faveur de la commune de Marquise.

Cette participation contribue au financement du projet d'aménagement d'un verger citoyen sur une parcelle appartenant à Pas-de-Calais habitat, sise rue Ledquent, cadastrée section AI n°31 pour une contenance de 257 m<sup>2</sup>. La vente de cette parcelle à la commune de Marquise est reprise dans le plan d'actions lié à l'abattement TFPB et fait l'objet d'une question concomitante auprès des membres du Bureau.

### **ARTICLE 2 – DESCRIPTION ET OBJECTIFS DU PROJET**

1. Désignation du projet : Aménagement d'un verger citoyen
2. Lieu de l'opération : Commune de Marquise
3. Secteur : Rue Ledquent
4. Montant de la participation : 4 362.00 euros TTC (Quatre mille trois cent soixante-deux euros TTC)
5. Porteur du projet : Ville de Marquise
6. La réalisation sera sous la responsabilité exclusive de la commune

### **ARTICLE 3 – MODALITES DE VERSEMENT DE CETTE PARTICIPATION**

La participation financière 4 362.00 euros TTC (Quatre mille trois cent soixante-deux euros TTC) sera versée à la commune de Marquise à hauteur de 50% à la commande et le solde de 50% à réception de la facture et sur justificatifs de paiement de la commune auprès de la structure intervenante et ce avant le 31 décembre 2024.

Le montant de cette participation est ferme et définitif et ne sera pas modifié.

Les versements seront effectués sur le compte de la commune de Marquise, dont le compte est domicilié à la Trésorerie de Boulogne-sur-Mer :

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

### **ARTICLE 4 – RESPONSABILITÉ**

La participation de Pas-de-Calais habitat se limite à une participation financière. En aucun cas l'Office ne sera être tenu responsable du projet objet de cette convention, ni dans sa réalisation ni dans son usage.

## **ARTICLE 5 – DROIT APPLICABLE ET REGLEMENT DES LITIGES**

La présente Convention est régie, interprétée et appliquée conformément au droit français.

Les parties s'engagent à tenter de résoudre à l'amiable tout différend qui viendrait à se produire entre elles, à l'occasion de la présente convention, par le biais de la négociation ou d'un autre processus approprié de règlement des différends, avant de recourir à l'action judiciaire.

## **ARTICLE 6 – 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'Établissement 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.

## **ARTICLE 7 – RPGD**

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.

## **ARTICLE 8 – ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution de la présente convention, chaque Partie élit domicile en son siège.

Fait à Arras,  
En deux exemplaires, le

Pour PAS-DE-CALAIS HABITAT  
Le Directeur général  
Bruno FONTALIRAND

Pour la Ville de MARQUISE  
Le Maire  
Olivier LEROY

## MAIRIE MARQUISE

Monsieur Mickaël CLAPTIEU - Directeur Service Jeunesse  
4 place Louis le Sénéchal  
62250 MARQUISE

### Réf. : Verger rue de Ledquent

Vous trouverez ci-dessous notre proposition pour les travaux d'aménagement d'un verger à réaliser rue de Ledquent à Marquise.

Libellé	Qté	Unité	PU	Montant
<ul style="list-style-type: none"> <li>Plantation de 20 Malus Domestica (pommiers) espalier RN en variétés, fournitures et main d'œuvre, 4 rangs avec 5u/rang,</li> <li>Fourniture et pose de 8 poteaux diam12/14 lg2m avec jambes de force diam 10/12, 4 rangs fils lisses et 8 tendeurs entre les poteaux,</li> <li>Fourniture et pose de copeaux de bois : 4 bandes de 7,50m, 1m de large, 15cm de hauteur (4,5m3 de copeaux).</li> </ul>				
<ul style="list-style-type: none"> <li>Plantation de 16 plantes grimpantes, fournitures et main d'œuvre,</li> <li>4 Trachelospermum jasminoides 180/+ (Jasmin étoilé),</li> <li>8 Lonicera periclymenum 150/+ (Chèvrefeuille),</li> <li>4 Passiflore caerulea 180/+ (Passiflore),</li> <li>Fourniture et pose d'une toile PLA 0.8mx0.8m au pied de chaque grimpante, collerette 30cmx30cm, 2agrafes épointées et graviers,</li> <li>Fourniture et pose de 16 treillis éventail en métal pour plantes grimpantes - 195 cm.</li> </ul>				
FOURNITURES	1,00	forfait	3 152,00 €	3 152,00 €
MO	2,50	jour	484,00 €	1 210,00 €

*Intervention d'une équipe de salariés en insertion encadrés par un technicien de l'association.*

TVA non applicable art. 293 B du CGI.





# DEVIS

N° : DEV00000883  
Date : 03/01/2024  
N° client : CMARQUISE  
Devis valable jusqu'au  
01/07/2024

## MAIRIE MARQUISE

Monsieur Mickaël CLAPTIEN - Directeur Service Jeunesse  
4 place Louis le Sénéchal  
62250 MARQUISE

Règlement	Virement	Total	4 362,00 €
Echéance(s)			

Bon pour accord

Date et signature

### Coordonnées bancaires

**Nom** CAISSE D'EPARGNE HAUT DE FRANCE  
**IBAN** FR7616275204000810270221214  
**BIC** CEPAFRPP627

Le montant total s'élève à quatre mille trois cent soixante-deux euros

Département :  
PAS DE CALAIS

Commune :  
MARQUISE

Section : AI  
Feuille : 000 AI 01

Échelle d'origine : 1/1000  
Échelle d'édition : 1/500

Date d'édition : 17/06/2023  
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CCS0  
©2022 Direction Générale des Finances  
Publiques

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

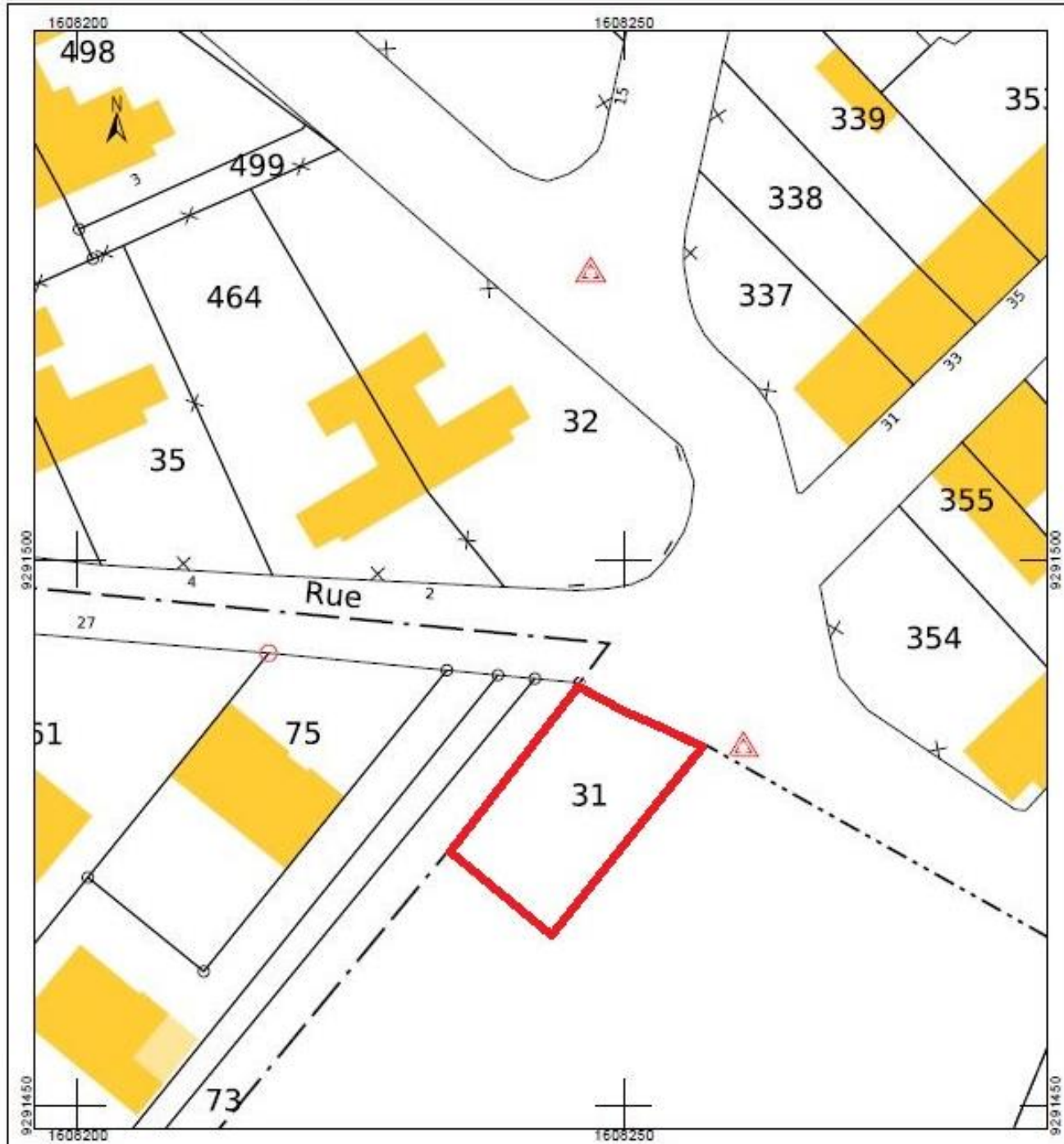
Commune de MARQUISE  
Rue Ledquent

Pacelle section AI n°31  
257m<sup>2</sup>

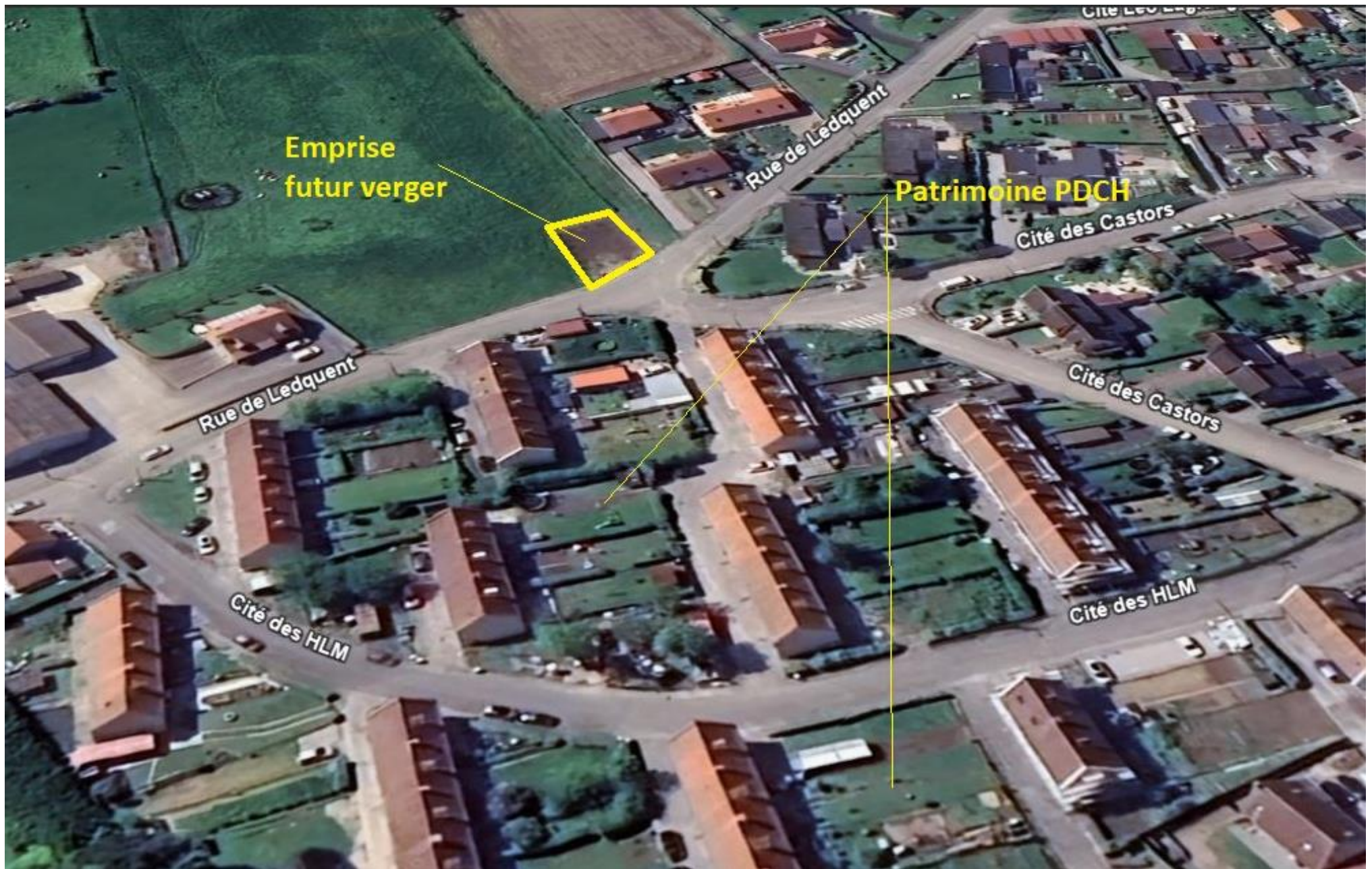
Le plan visualisé sur cet extrait est géré  
par le centre des Impôts foncier suivant :  
BOULOGNE SUR MER  
Pôle de topographie et Gestion cadastrale  
26 Rue d'Aumont 62321  
62321 BOULOGNE SUR MER  
tél. 03.21.10.29.02 - fax 03.21.10.29.42  
ptgc.620.boulogne-sur-  
mer@dgfp.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

[cadastr.gouv.fr](http://cadastr.gouv.fr)

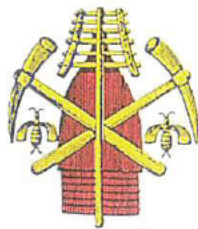








A Marquise, le 3 juillet 2024



N [REDACTED]  
Directrice de territoire  
Pas-de-Calais Habitat  
Agence Saint-Martin Wimille  
Résidence A Comté  
62280 SAINT MARTIN BOULOGNE

N/Réf : - OL /JB/

Affaire suivie par : - J. BOURDON

Objet : - Rétrocession terrain rue de Ledquent  
Exonération TFPB 2024

Madame la Directrice,

Je fais suite au courrier en date du 25 octobre dernier, par lequel la commune de Marquise vous informait de la possibilité de rétrocéder à la collectivité le terrain cadastré AL31 d'une superficie de 254 m<sup>2</sup> vous appartenant et situé rue de Ledquent à Marquise.

Je vous confirme que, dans le cadre de notre partenariat relatif à l'exonération TFPB, je souhaite proposer au Conseil Municipal lors d'une prochaine séance, la rétrocession de ce bien au profit de la commune pour un montant de 6 470€ conformément à l'avis domanial.

Je vous informe que je souhaite que ce projet soit valorisé au titre de l'exonération TFPB 2024 (achat du terrain et frais d'acte).

Je ne manquerai pas de vous faire suivre la délibération du Conseil Municipal qui devrait se réunir à l'automne 2024.

Mes services restent à votre disposition pour tout complément d'information.

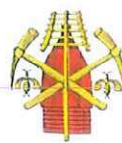
Je vous prie de croire, Madame la Directrice, à l'assurance de mes salutations distinguées.

Le Maire,



O. LÉROY

Vu DGS: [Signature]



Ville de Marquise

## CONTRAT DE VILLE DE MARQUISE

### Convention d'utilisation de l'abattement de la Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville

**Conclue entre :**

**Pas-de-Calais Habitat**, représenté par Monsieur Fabrice Crépin en sa qualité de Directeur Général,

**La Communauté de Communes de la Terre des Deux Caps**, représentée par Monsieur Francis BOUCLET en sa qualité de Président,

**L'État**, représenté par Madame Fabienne BUCCIO en sa qualité de Préfète du Pas-de-Calais,

**La ville de Marquise**, représentée par Monsieur Bernard EVRARD en sa qualité de Maire.

## **PREAMBULE**

Le contrat de ville de la commune de Marquise a été signé le 1<sup>er</sup> juillet 2015 par la ville de Marquise, la Communauté de Communes de la Terre des Deux Caps, l'État, le Conseil Départemental, le Conseil Régional, l'Agence Régionale de Santé, la Caisse des Dépôts et Consignations, la Caisse d'Allocations Familiales, Pas de Calais Habitat, Logis 62, Habitat 62/59, Pôle Emploi, la Mission Locale du Pays du Boulonnais et l'association Tous Parrains.

Il pose les priorités d'intervention en faveur du quartier de la politique de la ville et les engagements des différents partenaires dont le bailleur social, Pas-de-Calais Habitat en sa qualité de signataire du contrat de ville.

Conformément à la loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014, le contrat de ville de Marquise a vocation à être complété par des annexes parmi lesquelles doivent obligatoirement figurer les conventions d'utilisation de l'abattement de la taxe foncière sur les propriétés bâties pour la qualité de vie urbaine dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville.

Une large concertation entre l'État, la ville de Marquise et Pas de Calais Habitat a prévalu à la rédaction de cette convention d'utilisation (rencontres, diagnostic en marchant...).

## **PARTIE I – CADRE COMMUN**

### **Article 1 : Objet et cadre réglementaire de l'abattement TFPB**

#### **Textes de référence :**

Loi N°2014-173 de programmation pour la ville et la cohésion du 21 février 2014.

Agenda HLM 2015-2018 signé entre l'État et l'Union Sociale pour l'Habitat le 29 septembre 2014.

Cadre national d'utilisation de l'abattement de TFPB dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville.

Convention type d'utilisation de l'abattement TFPB dans les QPV.

Instruction ministérielle du 12 juin 2015.

Dans le cadre de l'Agenda 2015-2018 signé avec l'État, les organismes HLM se sont engagés à assurer une égale qualité de service dans l'ensemble de leur patrimoine. Dans les QPV, cet objectif passe par des moyens complémentaires que permet l'abattement de Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties.

Cet abattement de 30 % ne concerne exclusivement que le patrimoine des bailleurs sociaux situé dans les quartiers de la politique de la ville.

Pour en bénéficier, la loi stipule que les bailleurs doivent être signataires du contrat de ville et que les programmes d'actions doivent s'articuler avec le pilier « cadre de vie et renouvellement urbain » et tout particulièrement la convention « gestion urbaine de proximité ».

Afin d'accompagner les collectivités impliquées dans la politique de la ville, la compensation de l'abattement de TFPB par l'État est revue à la hausse pour l'année 2016.



## **Article 2 : Articulation avec le contrat de ville**

Certes l'abattement vise à améliorer les conditions de vie des habitants des QPV mais cette ambition nationale doit s'inscrire en cohérence avec les contrats de ville et leur pilier « cadre de vie et renouvellement urbain ».

Pour le contrat de ville de Marquise, le cadre stratégique est composé de trois piliers :

- Cadre de vie et renouvellement urbain ;
- Cohésion sociale ;
- Emploi et développement économique.

Pour le pilier urbain qui est particulièrement visé par cette convention d'utilisation, les trois objectifs stratégiques sont les suivants :

- Améliorer le parc de logements dans le quartier prioritaire ;
- Favoriser la vie de quartier et le développement du lien social ;
- Mettre en place une gestion urbaine de proximité.

La convention d'utilisation de l'abattement est annexée au contrat de ville car elle représente un levier d'action supplémentaire pour le bailleur.

## **Article 3 : Durée de la convention**

L'abattement a vocation à couvrir la période du contrat de ville soit jusqu'en 2020. Les programmes d'actions sont mis en œuvre sur trois ans.

## **Article 4 : Périmètre géographique**

L'abattement TFPB s'applique désormais dans l'ensemble des QPV qui ont été définis par l'État (Décret n° 2014-1750 du 30 décembre 2014) sur la base du critère unique du revenu par habitant et la méthode du carroyage. Pour le contrat de ville de Marquise, seul le quartier du « Mieux Être » est éligible.

## **PARTIE II – PROGRAMME D' ACTIONS**

La convention d'utilisation de l'abattement TFPB concerne uniquement le bailleur Pas-de-Calais Habitat sur la commune de Marquise.

<b>Quartier</b>	<b>Nombre total de logements</b>	<b>Nombre de logements bénéficiant de l'abattement de la TFPB<sup>1</sup> au 01/01/2016</b>	<b>Estimation du montant de TFPB<sup>2</sup></b>
Mieux Être		83	23 586 €
<b>TOTAL</b>		83	23 586 €

<sup>1</sup> logements imposés – non compris en cours d'exonération de longue durée (cf doc cdg)

<sup>2</sup> estimation du montant 2016 (montant de la taxe et non de l'économie d'impôt générée par l'abattement)

## 1) Résultats du diagnostic et objectifs en lien avec la GUP

Le diagnostic en marchant a été réalisé le 10 mai 2016 en présence des représentants du Conseil Citoyen, des administrateurs représentants des locataires, de la Police municipale, des membres de la commune et de Pas-de-Calais Habitat.

Ces balades urbaines ont été faites distinctement sur les rues Léon BLUM et la cité HLM.

En effet, le cadre national d'utilisation de l'abattement de la TFPB du 24 avril 2015 rappelle que l'abattement de 30 % sur la base d'imposition de la TFPB pour les logements sociaux situés dans les 1 500 quartiers prioritaires de la politique de la ville institué par la loi de finances pour 2015, permet aux organismes HLM de compenser partiellement les coûts de gestion.

Le détail des constats illustrés de photos, figure en annexes.

## 2) Identification des moyens de gestion de droit commun

Actions de gestion	Indicateurs	Hors QPV	En QPV
Entrée dans les lieux	Coût moyen de remise en état.		
Équipements			
Ascenseurs	Coût du contrat de maintenance. Coût des réparations supplémentaires (par an/équipement).		
Contrôle d'accès	Coût du contrat de maintenance. Coût des réparations supplémentaires (par an/équipement).		
Nettoyage des parties communes et des abords	Coût moyen annuel par logement.		
Maintenance des parties communes et des abords	Coût moyen annuel par logement.		
Gardiennage et surveillance	Nombre de personnes pour 100 logements (gardiens, agent d'immeuble, ...).		

L'absence de surcoût s'explique par la nature des logements puisqu'il s'agit de maisons individuelles pour lesquelles le taux de rotation est très faible.



3) **Programme d'actions dans le périmètre de la convention d'utilisation de l'abattement TFPB**

Axe	Actions
Personnel de proximité	
Formation/soutien au personnel de proximité	
Sur-entretien	
Gestion des déchets et encombrants	
Tranquillité résidentielle	
Concertation, sensibilisation des locataires	Réunion de sensibilisation et de concertation dans l'accompagnement des réhabilitations successives Cité HLM et rue Léon BLUM.
Animation, actions, lien social, vivre ensemble	Mise à disposition de locaux. Mise à disposition d'espaces verts pour jardins éducatifs partagés Soutien Initiative Habitant (SIH) pour des actions d'animation de quartier
Petits travaux d'amélioration de la qualité de service	

**PARTIE III / PILOTAGE - SUIVI – EVALUATION**

L'article 1388 bis du CGI précise les modalités annuelles de suivi et d'évaluation des contreparties prises en application de la mesure fiscale, que traduit la convention d'utilisation de l'abattement de TFPB.

La convention, une fois signée et dès lors qu'elle constitue une annexe du contrat de ville, doit être transmise aux services fiscaux au titre de pièce complémentaire au contrat de ville initialement transmis.

**Article 5 : Modalités de pilotage**

La présente convention fera l'objet d'un suivi et d'un pilotage à travers les instances prévues par la Communauté d'agglomération du Boulonnais en charge du Contrat de ville, à savoir :

- un comité technique par QPV ;
- le comité de pilotage du Contrat de ville.

Cette configuration doit permettre :

- d'impulser une démarche globale ;
- de maintenir une échelle de proximité dans le suivi opérationnel des plans d'actions en lien avec les démarches spécifiques des quartiers en matière de renouvellement urbain et de gestion urbaine et sociale de proximité (GUSP).

Le **comité technique** est chargé de préparer les réunions du comité de pilotage du Contrat de ville et d'assurer la mise en œuvre de ses orientations et décisions.

Sont associés : le délégué de la Préfète, la directrice générale des services de la ville de Marquise, le responsable du service politique de la ville de la commune de Marquise, la Communauté de Communes de la Terre des Deux Caps, la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) et la Sous-Préfecture de Boulogne sur Mer.

Le **comité de pilotage** se réunit sur invitation du Maire de la ville de Marquise.

Sont associés les signataires des différentes conventions d'utilisation de l'abattement de la TFPB :

- le Président de l'EPCI ou son représentant ;
- le Sous-préfet de l'arrondissement de Boulogne-sur-Mer ;
- le Maire de Marquise ou son représentant ;
- le Directeur Général de Pas-de-Calais Habitat ou son représentant.

Le comité de pilotage se réunit *a minima* deux fois par an et a pour mission :

- de valider le bilan annuel communiqué par le bailleur social ;
- de valider les programmes d'actions TFPB, en fonction du bilan de l'année précédente et des priorités territoriales ;
- d'opérer des ajustements nécessaires à la mise en œuvre opérationnelle des conventions ;
- d'impulser les nouvelles orientations en matière de GUSP en lien avec les démarches engagées par ailleurs en matière de renouvellement urbain.

## **Article 6 : Suivi - Évaluation**

Afin d'assurer le suivi de la mise en œuvre de la convention, le bailleur renseignera :

- le tableau de suivi ;
- le tableau de présentation des programmes d'actions liés à l'abattement réalisé.

L'article 1388 bis II du Code Général des Impôts prévoit que « les organismes concernés transmettent annuellement aux signataires du Contrat de ville les documents justifiant du montant et du suivi des actions par ces organismes pour l'amélioration des conditions de vie des habitants en contrepartie de l'abattement ».

Le bailleur transmettra au plus tard le 15 février de l'année N+1 son programme d'actions réalisées ainsi que le tableau de bord tel que présenté au sein du cadre national.

Ces éléments seront transmis aux signataires de la convention. La ville de Marquise et l'État compileront les éléments pour les présenter en comité de pilotage qui se réunira avant le 30 mars de l'année N+1 ainsi qu'aux instances de pilotage du Contrat de ville.

Afin de compléter les éléments d'évaluation, le bailleur s'engage à réaliser un diagnostic en marchant annuel permettant d'apprécier les impacts des actions menées dans le cadre de l'abattement.

Le bailleur s'engage à communiquer auprès des signataires de la présente convention le nom des représentants des locataires.

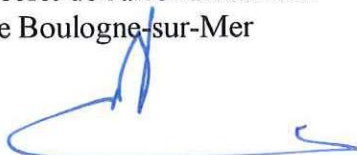
Ces derniers seront, au même titre que le Conseil Citoyen, associés aux comités techniques mis en place pour le suivi de la convention.



Par ailleurs, le bailleur s'engage à communiquer sur la convention d'utilisation de la TFPB dans le cadre de leurs conseils de concertation locative.

**Fait à Boulogne-sur-Mer, le 30 septembre 2016, en six exemplaires**

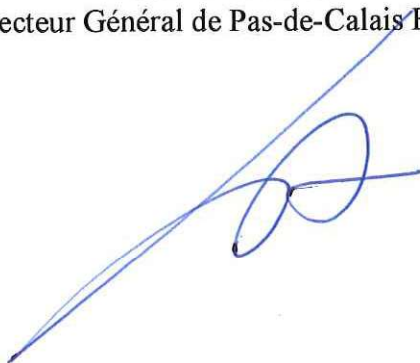
**Philippe DIEUDONNE**  
Sous-Préfet de l'arrondissement  
de Boulogne-sur-Mer



**Francis BOUCLET**  
Président de la Communauté de communes de la  
Terre des Deux Caps



**Fabrice CREPIN**  
Directeur Général de Pas-de-Calais Habitat



**Bernard EVRARD**  
Maire de la ville de Marquise





# MARQUISE – CITE HLM

DIAGNOSTIC EN MARCHANT DU 10 MAI 2016



✓ **FACADES**  
DIAPOSITIVE 5

✓ **MENUISERIES**  
DIAPOSITIVE 6

✓ **TOITURE**  
DIAPOSITIVE 7

✓ **JARDINS**  
DIAPOSITIVES 8 ET 9

✓ **ABRIS DE JARDIN**  
DIAPOSITIVE 10

✓ **EXTERIEURS**  
DIAPOSITIVE 11

✓ **STATIONNEMENT**  
DIAPOSITIVE 12

✓ **ORDURES MENAGERES**  
DIAPOSITIVE 13

✓ **FOYERS EXTERIEURS**  
DIAPOSITIVE 14

✓ **REMERCIEMENT**  
DIAPOSITIVE 15

## SOMMAIRE



CADASTRE

CITE HLM

③



FENETRES

CITE HLM

④





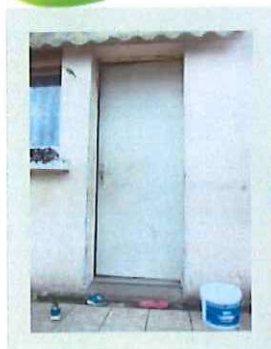
Traitement, isolation



FACADES

CITE HLM

5



Porte accès jardin



Porte d'entrée  
Souhait Boîtes aux lettres sur façade



PORTES EXTERIEURS

CITE HLM

6



- Souche cheminée à déposer
- Isolation toiture



## TOITURE

CITE HLM

⑦



- Remotiver les locataires à entretenir les jardins



JARDINS  
CITE HLM

PEU ENTRETENU



⑧





JARDINS  
CITE ILM



PLAISIR DU JARDINAGE

9



CONSTRUCTION ILLICITE ET NON HOMOGENE  
CITE ILM

CONSTRUCTION FAITE AVEC OU SANS AUTORISATION  
PAS D'ENTRETIEN

10



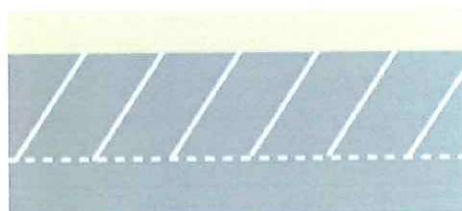


- Un stop, un cédez le passage ?
- Ralentisseurs

## EXTERIEURS

ROUTE DANGEREUSE

11

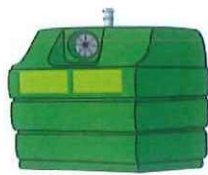


- Méditer sur des créations de stationnement
- Les voitures garées en bordure de route

## STATIONNEMENT

PEU DE PLACES

12



CAMIONS ?



Actuellement



PAV  
ENTERRES ?

## ORDURES MENAGERES

P.A.V. ?

13



Souhait jeux pour enfants  
bancs



## ESPACES EXTERIEURS

PEU DE JEUX POUR LES ENFANTS

14



## REMERCIEMENTS



# Tableau de présentation des programmes d'actions réalisées dans le cadre du montant de l'économie d'impôt généré par l'abattement de TFPB

Année(s) : 2016 Ville : MARQUISE  
 Organisme : Pas de Calais Habitat  
 Quartiers prioritaires :  
 Quartier du Mieux Etre  
 Montant prévisionnel de l'abattement annuel :  
 7 406 €

Axes	Actions	Calendrier	Dépense prévisionnelle	Financement bailleur	Autre financement	Dépense valorisée TFPB	Taux de valorisation TFPB
Renforcement de la présence du personnel de proximité (par rapport à présence dans patrimoine hors QPV)							
Formation / Soutien des personnels de proximité							
Sur-entretien							
Gestion des déchets et encombrants / épaves							
Tranquillité résidentielle							
Concentration / sensibilisation des habitants	Café conversation Concentration des habitants Réhabilitation thermique 28 Cité HLM	1er semestre 2016	50 €			50 €	
Animation, lien social, vivre ensemble	Mise à disposition locaux 28 Cité HLM						
Petits travaux d'amélioration de la qualité de service (hors quartiers NPNRU)							
TOTAL			50 €			50 €	

La mise à disposition de locaux sera régie par une convention à long terme pour un montant de 21 120 €, ainsi qu'une intégration du retour sur investissement des montants engagés par la commune dans le cadre du chantier éco e et de remise en état du logement 28 cité HLM

Le programme prévisionnel des actions sera susceptible d'être révisé en fonction des besoins exprimés par les partenaires dans le respect des montants.

# Tableau de présentation des programmes d'actions réalisées dans le cadre du montant de l'économie d'impôt généré par l'abattement de TFPB

Année(s) : 2017

Organisme : Pas de Calais Habitat

Ville : MARQUISE

Nombre de logements dans le quartier : 83

Quartiers prioritaires :

Quartier du Mieux Etre

Montant prévisionnel de l'abattement annuel : 7 408 €

Axes	Actions	Calendrier	Dépense prévisionnelle	Financement bailleur	Autre financement	Dépense valorisée TFPB	Taux de valorisation TFPB
Renforcement de la présence du personnel de proximité (par rapport à présence dans patrimoine hors QPV)							
Formation / Soutien des personnels de proximité							
Surentretien							
Gestion des déchets et encombrants / épaves							
Tranquillité résidentielle							
Concertation / sensibilisation des habitants							
Animation, lien social, vivre ensemble	Immeubles en fête Mise à disposition locaux Jardins partagés	1er semestre 2017 2ème semestre 2017	300 € A décaisser 200 €			300 € à décaisser 200 €	
Petits travaux d'amélioration de la qualité de service (hors quartiers NPNRU)							
TOTAL			500 €			500	

La mise à disposition de locaux sera régie par une convention à long terme pour un montant de 21 120 €, ainsi qu'une intégration du retour sur investissement des montants engagés par la commune dans le cadre du chantier école et de remise en état du logement 28 cité HLM.

Le programme prévisionnel des actions sera susceptible d'être révisé en fonction des besoins exprimés par les partenaires dans le respect des montants.



# Tableau de présentation des programmes d'actions réalisées dans le cadre du montant de l'économie d'impôt généré par l'abattement de TFPB

Année(s) : 2018 Ville : MARQUISE Quartiers prioritaires :  
 Organisme : Pas de Calais Habitat Nombre de logements dans le quartier : 83 Quartier du Mieux Etre  
 Montant prévisionnel de l'abattement annuel : 7 406 €

Axes	Actions	Calendrier	Dépense prévisionnelle	Financement bailleur	Autre financement	Dépense valorisée TFPB	Taux de valorisation TFPB
Renforcement de la présence du personnel de proximité (par rapport à présence dans patrimoine hors QPV)							
Formation / Soutien des personnels de proximité							
Sur-entretien							
Gestion des déchets et encombrants / évases							
Tranquillité résidentielle							
Concentration / sensibilisation des habitants	Café conversation (réhabilitation rue L. Blum)	1er semestre 2018	50 €			50 €	
Animation, lien social, vivre ensemble	Immeubles en fête	1er semestre 2018	300 € à déduire			300 € à déduire	
	Mise à disposition locaux jardins partagés	1er semestre 2018	200 €			200 €	
Petits travaux d'amélioration de la qualité de service (hors quartiers NPNRU)							

TOTAL 500 € 500 €

La mise à disposition de locaux sera réglée par une convention à long terme pour un montant de 21 120 €, ainsi qu'une intégration du retour sur investissement des montants engagés par la commune dans le cadre du chantier école et de remise en état du logement 28 cité HLM

Le programme prévisionnel des actions sera susceptible d'être révisé en fonction des besoins exprimés par les partenaires dans le respect des montants.

Département :  
PAS DE CALAIS

Commune :  
MARQUISE

Section : AI  
Feuille : 000 AI 01

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

Date d'édition : 17/10/2023  
(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 :  
BOULOGNE SUR MER  
Pôle de topographie et Gestion cadastrale

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



**Direction Générale Des Finances Publiques  
Direction départementale des Finances Publiques  
du Pas de Calais**

Le 27/11/2023

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](mailto:ddfip62.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr)

Le Directeur Départemental des Finances  
Publiques du Pas-de-Calais

**POUR NOUS JOINDRE**

à

PAS-DE-CALAIS HABITAT

Téléphone : 06 29 34 12 56

Réf DS: 14684378  
Réf OSE : 2023-62560-81655

## AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

[La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(http://collectivites-locales.gouv.fr\)](#)



**Nature du bien :** Parcelle AI 31 en nature de pâture / superficie de 257m<sup>2</sup>

**Adresse du bien :** Rue de Ledquent 62250 Marquise

**Valeur :** 400€, hors taxes et hors frais assortie d'une marge d'appréciation de 10 %  
*La collectivité locale peut ainsi céder l'immeuble sans justification particulière jusqu'à un seuil fixé à 360€.*

**Il est rappelé aux consultants que cet avis de valeur ne leur interdit pas de réaliser une cession à un prix plus élevé ou une acquisition (ou une prise à bail) à un prix plus bas.**

**Par ailleurs, les collectivités territoriales et leurs établissements peuvent, à condition de pouvoir le justifier, s'écarter de la valeur de ce présent avis pour céder à un prix inférieur ou acheter(ou prendre à bail) à un prix supérieur.**



## 1 - SERVICE CONSULTANT

PAS DE CALAIS HABITAT

affaire suivie par : Mme PARAIN

## 2 - DATES

de consultation : 20/10/2023

de délai négocié : sans objet

de visite : néant

de dossier en état : 06/11/2023

## 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 <sup>1</sup> :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

### 3.3. Projet et prix envisagé

Demande d'évaluation dans le cadre d'une rétrocession à la commune de Marquise.

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale

Marquise est une commune située dans le Boulonnais, au bord des marais de la Slack, d'environ 5 000 habitants.

Le territoire de la commune est situé dans le parc naturel régional des Caps et Marais d'Opale.

<sup>1</sup> Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

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

Pâture accessible par la voirie.

#### 4.3. Références Cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie de la parcelle	Nature réelle
Marquise	AI 31	Rue de Ledquent	257m <sup>2</sup>	Pâture
TOTAL			257m <sup>2</sup>	



#### 4.4. Descriptif

Emprise de forme rectangulaire. Il s'agit d'une pâture non utilisée.

#### 4.5. Surfaces du bâti

Absence de bâti

### 5 – SITUATION JURIDIQUE

#### 5.1. Propriété de l'immeuble

Propriétaire : PAS-DE-CALAIS HABITAT

#### 5.2. Conditions d'occupation

Libre d'occupation

### 6 - URBANISME

#### Règles actuelles

Plan Local d'Urbanisme

Zone A : La zone A correspond aux espaces agricoles communs.

## 7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à procéder à une étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local. Au cas particulier, cette méthode est utilisée car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui à évaluer.

## 8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR : MÉTHODE COMPARATIVE

### 8.1. Études de marché

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

Ont été recherchées des mutations de terres libres d'une surface comprise entre 0 et 300m<sup>2</sup>, dans un périmètre de 30km autour, sur la période d'octobre 2020 à octobre 2023.

Il ressort de ces critères, une sélection de quatre mutations.

Ref. enregistrement	Ref. Cadastrales	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m <sup>2</sup> )	Prix total	Prix/m <sup>2</sup>	Observations
6204P04 2022P01077	273//D/297//	HAM DE COURSE, DOUDEAUVILLE	31/01/2022	286	300	1,05	parcelle de terre
6204P05 2020P06077	127//B/384//	LA PATURE A GIGNAUX, BEZINGHEM	21/12/2020	215	322	1,5	Pâture achetée par la commune
6204P04 2022P02497	168//C/741//	LE LOT, BOURTHES	04/03/2022	144	250	1,74	parcelle de terre
6204P04 2022P00421	888//B/365//	LONGUERECQUES, WIERRE AU BOIS	13/12/2021	207	414	2	Achat par la commune d'un terrain en nature de pâture
				Moyenne		1,57	
				Médiane		1,62	

#### 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

Les prix qui ressortent de l'étude de marché varient de 1,05€ à 2€ le m<sup>2</sup> pour des terres libres de petite superficie. Le prix moyen-médian est de 1,60€ le m<sup>2</sup>.

Il est ainsi proposé de retenir cette valeur de 1,60€/m<sup>2</sup> pour la détermination de la valeur vénale.

## 9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

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 **1,60€ x 257m<sup>2</sup> = 411€ arrondie à 400€**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de cession sans justification particulière à 360€.

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé ou acquérir à un prix plus bas sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas ou acquérir à un prix plus élevé.

## **10 - DURÉE DE VALIDITÉ**

Cet avis est valable pour une durée de 18 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord\* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

*\*pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

## **11 - OBSERVATIONS**

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

Il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

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

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour le Directeur Départemental des Finances Publiques  
et par délégation,



L'Inspectrice des Finances Publiques

A handwritten signature in blue ink, consisting of stylized, overlapping loops and strokes.