



PAS-DE-CALAIS HABITAT
Office Public de l'Habitat

DECISION EXTRAITE DU PROCES VERBAL DE LA REUNION DU BUREAU

SEANCE DU 01 JUILLET 2022

Président : Monsieur COTTIGNY

Présents : Mesdames AIT-CHIKHEBBIH, DUHEN
Messieurs LEROY, MELLICK, MALFAIT

Excusée : Madame ROSSIGNOL

BOUVELINGHEM – 55 Rue du Vicomte de Melun

Acquisition

PRESIDENT

La Commune de Bouvelinghem s'est portée acquéreur, au prix de 240 000 euros par voie de préemption, d'un bien situé à Bouvelinghem, 55 rue du Vicomte de Melun, lieu-dit « le Village » - dénommé « Château de Bouvelinghem », anciennement à usage de colonies de vacances, comprenant manoir, bâtiments divers, pâture, bois et ensemble de terrains représentant 57 729 m² et propose de le revendre à Pas-de-Calais habitat.

En lien avec la Commune, la Communauté de communes et l'agence d'urbanisme du pays de Saint-Omer, Pas-de-Calais habitat projette d'entreprendre sur ce territoire la réalisation d'un lieu d'accueil, d'hébergement et de vie adapté à des personnes atteintes récemment de la maladie d'Alzheimer. Ce projet, inspiré du modèle et de l'esprit des établissements dénommés « villages Alzheimer » créés aux Pays-Bas et à Dax poursuit l'objectif de créer un habitat permettant de maintenir librement les activités de vie quotidienne des résidents dans une logique d'accompagnement.

L'expérience menée à Dax sous l'égide du Département des Landes permet ainsi à 120 habitants, sur un espace d'environ 5 ha, de disposer d'un hébergement adapté et ouvert au cœur de vie et de services du « village » (Café-restaurant, épicerie, médiathèque, salon de coiffure, salle de sport, centre de soin, mais aussi mini-ferme, potager et parc paysager) et à leur famille d'accéder à des logements de passage pour partager leur quotidien.

Pour permettre la réalisation de ce projet à l'étude, il est proposé de saisir l'opportunité proposée en procédant à l'acquisition de la propriété préemptée par la Commune de Bouvelinghem.

I – TERRAIN

L'assiette de terrains concernée par ce projet est reprise au cadastre sous la section C, parcelle n°148 pour 38 530 m², parcelle n°149 pour 4 180 m², parcelle n°318 pour 3 340m², et parcelle n°449 pour 11 679m² (sous réserve d'arpentage) soit une contenance totale de 57 729 m².

Cette assiette de terrains est couverte par le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) du Pays de Lumbres.

Les Parcelles C148, C149 et C449 se situent en Zone Classée N (Zone Naturelle).
La Parcelle C318 se situe en Zone Classée IC (Zone urbaine Mixte de Moyenne Densité) (Annexe 1).

II – AVIS DES DOMAINES

Consulté le 06 mai 2022, le Pôle d'évaluation domaniale a évalué la valeur vénale de cet ensemble immobilier à la somme de 240.000€ euros (Annexe 2).

III - 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).

Ceci exposé,

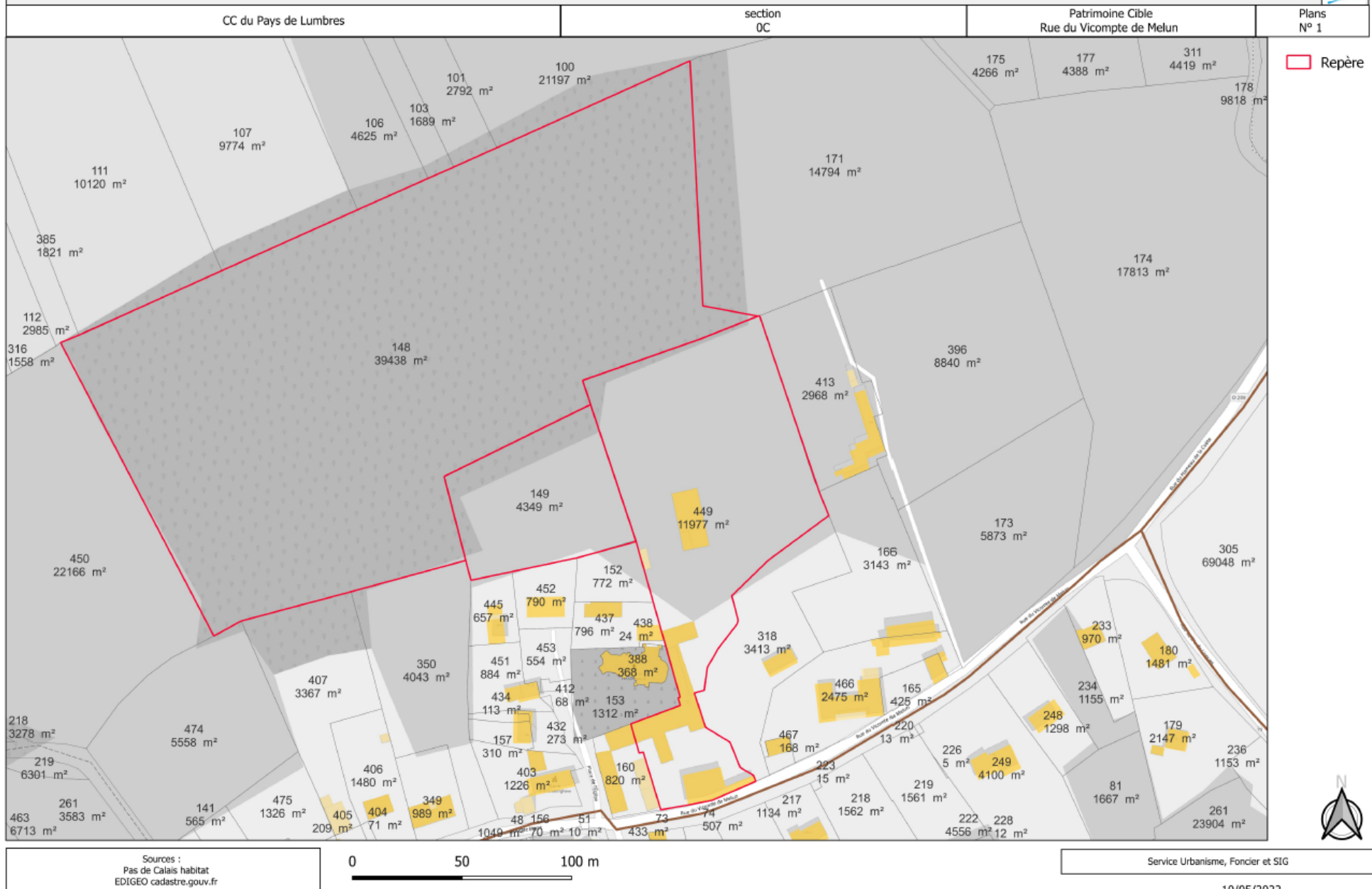
Au vu des éléments proposés et après en avoir délibéré, les membres du Bureau :

- ✓ décident l'acquisition des parcelles cadastrées C148 pour 38 530 m², C149 pour 4180 m², C318 pour 3340 m², et C449 pour 11679m² (sous réserve d'arpentage) soit une contenance totale de 57729 m² moyennant la somme de 240.000 € auprès de la commune de Bouvelinghem et autorisent que le paiement soit effectué entre les mains de la commune avant même la réalisation de la vente par la commune à Pas-de-Calais habitat afin de permettre à la commune de payer le propriétaire actuel, étant entendu que la vente par la commune à Pas-de-Calais habitat sera ensuite immédiatement constatée avec indication que le prix a déjà été payé,
- ✓ autorisent le Directeur général ou toute personne habilitée à signer l'acte de cession et toutes pièces nécessaires à la régularisation du dossier, étant ici précisé que les frais, droits et émoluments de l'acte seront à la charge de Pas-de-Calais habitat.

Décision adoptée à l'unanimité.

BOUVELINGHEM

ANNEXE 1



**DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES**

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES FINANCES PUBLIQUES

Pôle État, Stratégie et Ressources

Pôle d'Évaluation Domaniale- Immeuble Foch

5 rue du Docteur Brassart, SP 15,

62034 ARRAS CEDEX

Téléphone : 03-21-51-91-91

ddfp62.pole-evaluation@dgif.finances.gouv.fr

Le 30/05/2022

Le Directeur Départemental des Finances publiques

POUR NOUS JOINDRE :

à

Affaire suivie par : Christian ROSALES

Téléphone : 06-68-62-77-55

Courriel : christian.rosales@dgif.finances.gouv.fr

DS : 8719371

OSE : 2022-62169-36312

75-22

Pas-de-Calais Habitat

AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE**Désignation du bien : Ensemble immobilier dénommé « Château de Bouvelinghem »****Adresse du bien : BOUVELINGHEM, 55 rue du Vicomte de Melun****VALEUR VÉNALE : 240 000€**

Une marge d'appréciation de 15 % permettant d'admettre des conditions financières s'écartant de la valeur vénale retenue est octroyée

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

1 – SERVICE CONSULTANT

Pas-de-Calais Habitat

*AFFAIRE SUIVIE PAR :**Mme LAMARI***2 – Date de consultation**

: 06-05-2022

Date de réception

: 06-05-2022

Date de visite

: 23-05-2022

Date de constitution du dossier « en état »

: 06-05-2022

3 – OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

Acquisition par exercice du droit de préemption

4 – DESCRIPTION DU BIEN

Propriété sise dans le Lieu-dit 'Le Village', dénommée 'Château de Bouvelinghem' anciennement à usage de colonie de vacances, comprenant manoir et bâtiments divers, et terrains en nature de pâtures et bois. Parcelles cadastrées C 148, 149, 318 et 449 pour environ 57 729m²

5 – SITUATION JURIDIQUE

- nom du propriétaire : Mme PLAUT
- situation d'occupation : libre

6 – URBANISME ET RÉSEAUX

zone UC et N

7 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison

Au regard des informations fournies par le consultant, la valeur vénale du bien est estimée à : 240 000€

8 – DURÉE DE VALIDITÉ

18 mois

9 – 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.

Si la visite intérieure n'est pas effectuée, il conviendra de procéder à un ajustement de l'évaluation, en cas de discordance entre l'état réel et celui supposé, de même que pour les superficies ou le type d'occupation.

L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur vénale actuelle. Une nouvelle consultation du Domaine 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.

Elle n'est, au surplus, valable que pour une acquisition réalisable uniquement dans les conditions du droit privé. Une nouvelle consultation serait indispensable si la procédure d'expropriation était effectivement engagée par l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.

Pour le Directeur départemental des Finances publiques et par délégation,



Christian ROSALES,

Inspecteur des Finances Publiques