

Accusé de réception en préfecture
062-344077672-20230526-3114-DE-1-1
Date de télétransmission : 07/06/2023
Date de réception préfecture : 07/06/2023

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 CONSEIL D'ADMINISTRATION SEANCE DU 26 MAI 2023

Président : Monsieur COTTIGNY

Présents : Monsieur COTTIGNY, Monsieur LEROY, Madame AIT-CHIKHEBBIH, Monsieur BARBARIN, Monsieur BAUDE, Madame BOUNY, Madame BRAS, Monsieur CAGIN, Monsieur DECLEMY, Madame DEFLANDRE, Monsieur DUBREUCQ, Monsieur DUCRON, Madame DUHEN, Madame GAILLARD, Monsieur GLORIAN, Madame LEFEBVRE, Madame LEROUGE, Monsieur MALFAIT, Madame MAQUET, Monsieur MELLICK, Madame MENU, Madame MEYFROIDT-LEFAIT, Monsieur PANNIER, Monsieur PEZE, Monsieur PILCH, Madame ROSSIGNOL.

Excusé : Madame VAN HEGHE qui a donné pouvoir à Monsieur MELLICK.

HOUDAIN - rue de la Gendarmerie Vente d'un ensemble immobilier à l'Etablissement Public Départemental de l'Enfance et de la Famille

Direction politique clients et solidarités
Rapporteur : Mme [REDACTED]

Pas-de-Calais habitat est propriétaire d'un ensemble immobilier situé sur la commune d'Houdain, rue de la Gendarmerie depuis le 26 Novembre 2019.

L'EPDEF a fait part à Pas-de-Calais habitat de son intérêt pour l'acquisition de cet ensemble immobilier aux termes d'un courrier en date du 21 Mars 2023, moyennant le prix de 345 000 euros, afin de créer une nouvelle Maison d'Enfants (annexe 1).

I - DESCRIPTION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

Cet ensemble immobilier est repris au cadastre section AI n°80 et 81, pour une contenance totale de 2 241 m² (annexe 2).

Il est composé :

- de bureaux, d'archives et de deux cellules de détention en rez-de-chaussée
- de 6 logements collectifs répartis sur trois étages
- d'un garage pour deux camions sur le côté du bâtiment
- d'une batterie de garages individuels à l'arrière

Ce bien était occupé par la brigade territoriale d'Houdain jusqu'au 9 Janvier 2018, date de son départ. Il est aujourd'hui désaffecté.

II - PRIX DE VENTE

Consulté le 2 décembre 2022, le service local du Domaine a évalué la valeur vénale de cet ensemble immobilier à 300 000 euros HT, assortie d'une marge d'appréciation de 15 %, par avis en date du 24 janvier 2023 (annexe 3).

Au 31 décembre 2023, la valeur nette comptable de ce bien sera de 327 607.56 euros et le capital restant dû sera de 0 euro.

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).

Au vu des éléments proposés et après avoir en délibéré, les membres du Conseil d'administration :

- ✓ décident la vente de l'ensemble immobilier, situé à Houdain, rue de la Gendarmerie repris au cadastre section AI n°80 et 81, au profit de l'Etablissement Public Départemental de l'Enfance et de la Famille, moyennant le prix minimum de 345 000 euros.
- ✓ autorisent le Directeur général, ou toute personne habilitée, à signer l'acte de vente 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 l'acquéreur.

Décision adoptée à l'unanimité

Arras, le 21 Mars 2023

Direction Générale

Dossier suivi par :

Tél : [REDACTED] -2102

Monsieur Bruno FONTALIRAND
Monsieur le Directeur Général de Pas de Calais
Habitat
Pas de Calais Habitat
4 Avenue des Droits de l'Homme
CS 20926
62022 ARRAS CEDEX

Réf : 03-19/2023

FN / QDA / SB

Objet :

Lettre d'intention d'Achat

Pièce Jointe :

Avis du domaine de la valeur vénale

Monsieur le Directeur Général,

En vue de créer une nouvelle Maison d'Enfants, l'Etablissement Public Départemental de L'Enfance et de la Famille, ayant son siège social au 1 rond-point Baudimont à ARRAS 62000, identifié sous le numéro de SIRET 266 209 659 00017 et représenté par Monsieur NOËL François – Directeur, est intéressé pour l'ensemble immobilier sis rue de la Gendarmerie à HOUDAIN – 62150, dont vous êtes propriétaire.

L'ensemble immobilier, libre d'occupation, de 2241m² et identifié au cadastre sous la parcelle AI 80 81, serait totalement réhabilité.

J'ai bien pris note de l'estimation en valeur vénale qui a été réalisée par le service des Domaines, à savoir 345 000 € HT.

L'achat immobilier pourrait intervenir au cours du premier semestre 2024, sous réserve de l'obtention d'une subvention d'investissement prévue au second semestre 2023 et qui serait délivrée par le Conseil Départemental du Pas-de-Calais.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Directeur Général, l'expression de mes respectueuses salutations.

François NOËL
Directeur Général



Département :
PAS DE CALAIS

Commune :
HOUDAIN

Section : AI
Feuille : 000 AI 01

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

Date d'édition : 14/04/2023
(fuseau horaire de Paris)

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

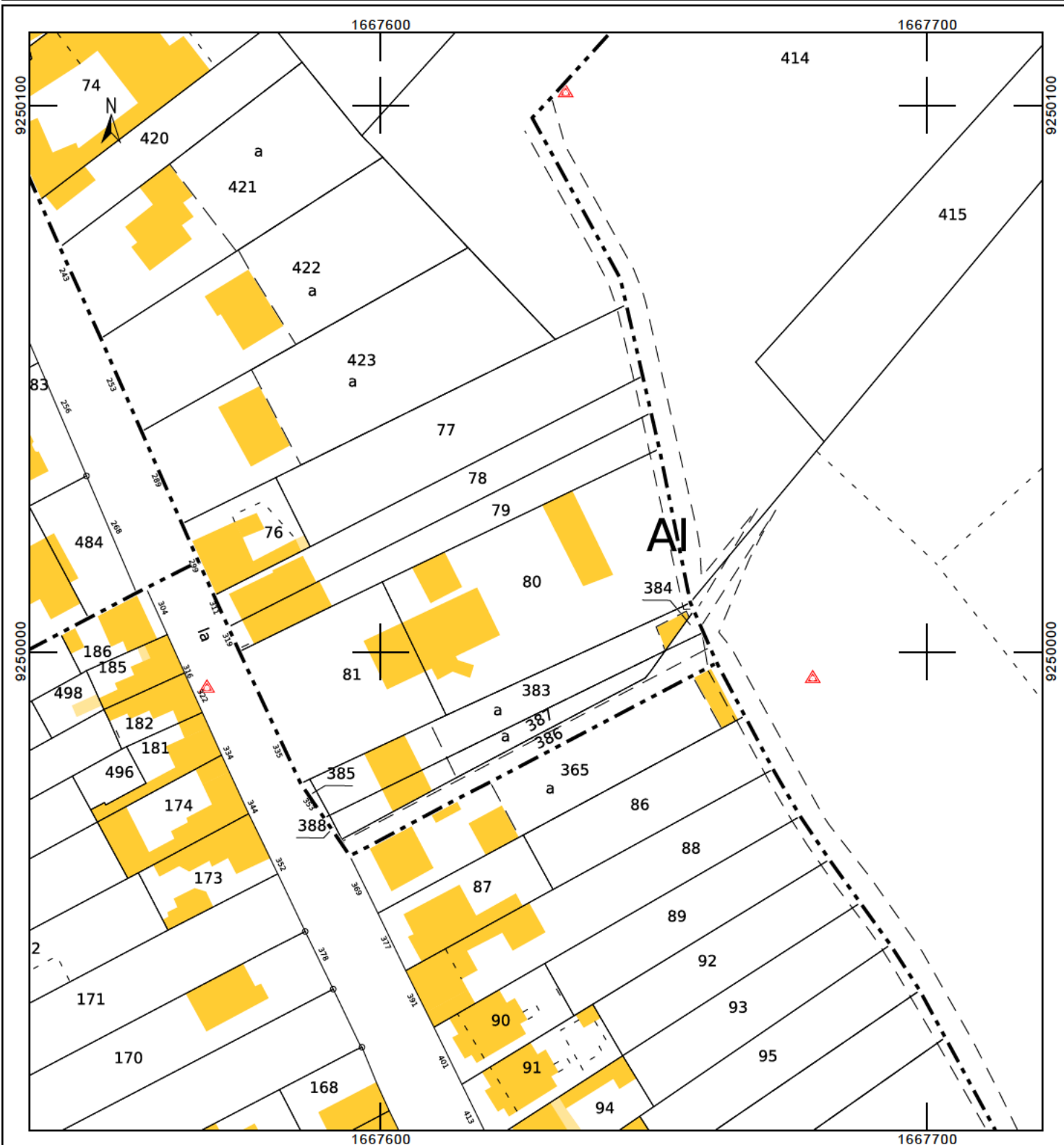
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
BETHUNE
(Pôle de Topographie et de Gestion
Cadastrale) 85, rue Georges Guynemer
62407
62407 BETHUNE CEDEX
tél. 03 21 63 10 10 -fax 03 21 63 10 74
ptgc.620.bethune@dgifip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



Direction Générale des Finances Publiques

Le 24 janvier 2023

Direction départementale des Finances Publiques du Pas-de-Calais

Pôle d'évaluations domaniales

Immeuble Foch

5, rue du Docteur Brassart

62034 ARRAS Cedex

téléphone : 03 21 23 68 00

mél. : ddfip62.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le Directeur départemental des Finances
publiques du Pas-de-Calais

à

Monsieur le Directeur
PAS DE CALAIS HABITAT

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : [REDACTED]

Courriel : [REDACTED]

Téléphone [REDACTED]

Réf DS: 10764631

Réf OSE : 2022-62457-90395

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 :

Ancienne Gendarmerie

Adresse du bien :

Rue de la Gendarmerie 62150 Houdain

Valeur :

300 000 € HT, assortie d'une marge d'appréciation de 15 %
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

PAS DE CALAIS HABITAT

affaire suivie par : XXXXXXXXXX

2 - DATES

de consultation :	02/12/2022
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	20/01/2023
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 prix envisagé

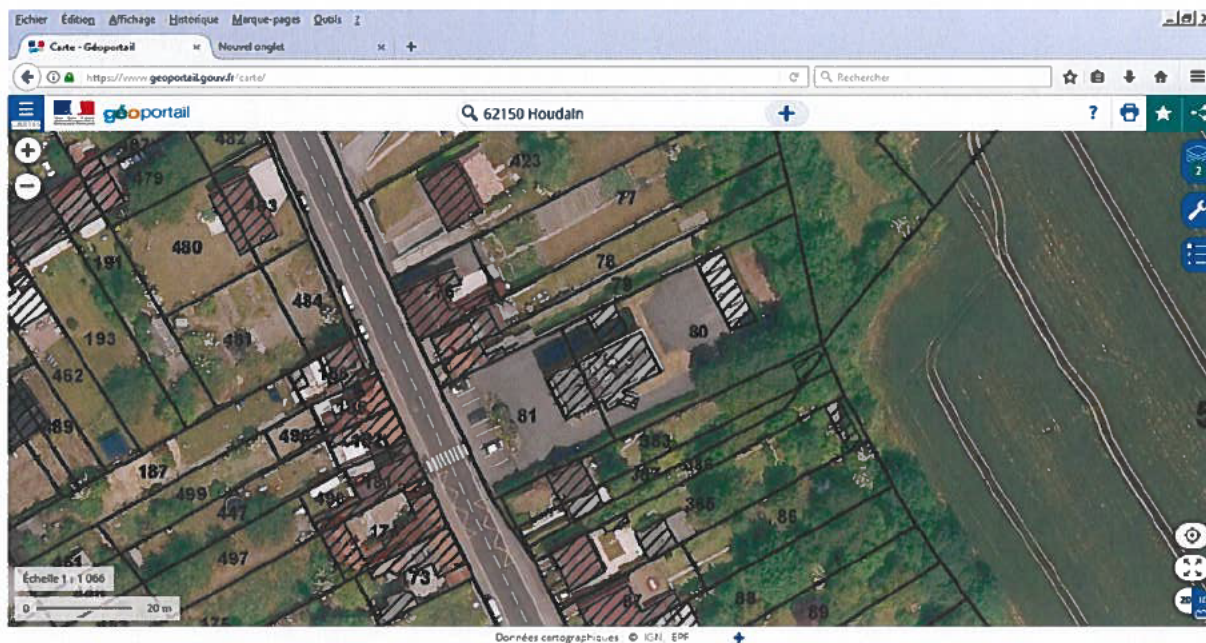
Cession de l'immeuble décrit ci-dessous

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

4 - DESCRIPTION DU BIEN

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

Commune	Parcelles	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
HOUDAIN	AI 80 81	Rue de la Gendarmerie	2241 m ²	Immeuble bâti



Réf. Cad. : AI 80 81

Adresse : Rue de la Gendarmerie 62150 Houdain

Surface parcelles : 2241 m²

SU = 70 m² de bureaux et 467 m² de logements

Ensemble correspondant à l'ancienne gendarmerie d'Houdain avec une partie bureaux en RDC, 6 appartements de type 4 et type 5 et 8 garages



Ensemble immobilier construit en 1967 à usage de bureaux et logements (murs briques, toit terrasse, planchers béton, menuiseries PVC, 4 niveaux, garages) comprenant :

- Ex bureau de gendarmerie au rdc : sol carrelage grès cérame, accueil , 1 bureau, 1 grand bureau, cellules, sanitaires, 2 pièces aveugles
- 4 logements de type IV : sol carrelage ou revêtement PVC séjour, cuisine, salle de bains, WC, 3 chambres
- 2 logements de type V : sol carrelage ou revêtement PVC séjour, cuisine, salle de bains, WC, 4 chambres

chaufferie au rdc, 2 garages pour véhicules de service, batterie de 6 garages, aires de stationnement goudronnées

Confort : chauffage central au gaz de ville commun à tous les locaux

ETAT D'ENTRETIEN : cet ensemble est inoccupé depuis plusieurs années et commence à se dégrader avec notamment la végétation qui envahit les espaces bitumés. si la structure du bâtiment est encore saine, de nombreux travaux sont à prévoir (isolation, électricité...)

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriétaire de l'immeuble

PAS DE CALAIS HABITAT

5.2. Conditions d'occupation

Libre d'occupation

6 - URBANISME

Zone urbaine

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

Méthode comparative

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

Tableau récapitulatif des termes de comparaison retenus comme les plus significatifs et les plus récents						
Les prix indiqués sont retenus hors fiscalité						
N° TC	Date de transaction	Localisation	Superficie	Prix de cession ou valeur vénale du bien	Prix/m²	Description et observations sur le bien
1	06/05/2019	Rue d'Artois à BRUAY	602 m²	350 000 €	580 €	Ancienne gendarmerie avec appartements et garages
2	14/06/2021	Rue Cadot à BRUAY	234 m²	155 000 €	662 €	Immeuble de rapport mixte
3	31/01/2020	Rue Cordier à Auchel	250 m²	111 000 €	444 €	Immeuble de 3 appartements
4	3/01/2020	Avenue Juin à Béthune	209 m²	100 100 €	479 €	Immeuble de 3 appartements
5	19/11/2021	Rue Larue à Labourse	240 m²	165 000 €	688 €	Ancien bureau de poste avec appartement
6	05/08/2021	Rue Dussart à Bruay	491 m²	228 000 €	464 €	Imm mixte
				Moyenne/m²	553 € / m²	
				Médiane/m²	530 € / m²	

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

Compte tenu du caractère atypique de cet immeuble, l'étude de marché a été élargie aux immeubles mixtes et collectifs dans un périmètre géographique de plusieurs kilomètres.

De par son ancien usage, le 1^{er} terme de comparaison apparaît comme le plus pertinent. Toutefois, au regard de l'état de vétusté constaté lors de la visite, on retiendra plutôt la valeur moyenne de l'étude soit 550 €/ m². Appliquée aux 537 m², on obtient une valeur de 295 350 € arrondie à 300 000 €.

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 300 000 €.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 15% portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 255 000 €.

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,

Inspecteur évaluateur