



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

DECISION EXTRAITE DU PROCES VERBAL DE LA REUNION DU BUREAU

SEANCE DU 09 SEPTEMBRE 2022

Président : Monsieur COTTIGNY

Présents : Mesdames AIT-CHIKHEBBIH, DUHEN, ROSSIGNOL
Messieurs LEROY, MELICK, MALFAIT

COURRIERES – avenue des Saules – lot 3
Révision du prix de vente d'un terrain

Direction des Politiques Client et Solidarités
Rapporteur : Bruno DUVAL

Pas-de-Calais habitat est propriétaire d'une parcelle de terrain sur la commune de Courrières - Avenue des Saules – lot 3.

Par délibération en date du 29 juin 2018, le Bureau du Conseil d'administration de Pas-de-Calais habitat a autorisé la vente de la parcelle de terrain, objet des présentes, au prix de 50 000 euros HT, avec une marge de manœuvre de 10 % (ANNEXE 1).

I - TERRAIN

La parcelle de terrain est reprise au cadastre section AL numéros 1358, 1368, 1385 et 1405 pour une contenance de 661 m² (ANNEXE 2).

Cette parcelle est classée en zone UD du plan local d'urbanisme.

II - PRIX DE VENTE

Maître BAILLET, notaire à ARRAS, a évalué la valeur vénale de cette parcelle de terrain à 44 800 euros TTC, par document en date du 7 avril 2022 (ANNEXE 3).

L'évaluation de Maître BAILLET précise qu'une variation de 5 % à 10 % peut intervenir selon l'époque de mise en vente et le mode de réalisation.

Au 31 décembre 2022, la valeur nette comptable sera de 3 396.69 euros.

Le terrain n'est pas viabilisé et sa configuration impose le passage par la voie d'accès située section AL n° 1358 et 1368 pour la réalisation des travaux. Les contraintes de cette parcelle engendrent donc un surcoût important.

Au regard de ces éléments, il est proposé de réviser le prix de vente de cette parcelle de terrain à 37 333 € HT soit 44 800 euros TTC.

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 en avoir délibéré, les membres du Bureau :

- ✓ révisent le prix de vente de la parcelle de terrain située à Courrières, Avenue des Saules, lot n°3, reprise au cadastre section AL numéros 1358, 1368, 1385 et 1405, moyennant un prix minimum de 37 333 euros HT,
- ✓ autorisent le Directeur général, ou toute personne habilitée, à signer l'acte de vente ainsi que tout acte subséquent 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.



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

DECISION EXTRAITE DU PROCES VERBAL DE LA REUNION DU BUREAU

SEANCE DU 29 JUIN 2018

Président : Monsieur COTTIGNY

Présents : Messieurs LEROY - MELLICK - et Mesdames DUHEN - ROSSIGNOL

Excusés : Madame VAN HEGHE qui a donné pouvoir à Monsieur MELLICK
Monsieur PETIT

COURRIERES

Mise en vente de 6 lots « libres de constructeur » et fixation du prix de vente

Direction Territoriale Hénin Carvin/Service vente
Avis favorable du CEI du 18/06/2018

PREFECTURE DU PAS DE CALAIS
Département de la citoyenneté
et de la égalité

10 JUL. 2018

ARRIVÉE

Par délibération du 8 décembre 2017, le Bureau du Conseil d'administration de Pas-de-Calais habitat a donné son accord concernant la cession d'une parcelle de terrain sis à Courrières, Avenue des Saules, à la SCM Froissart - Benali.

6 lots libres de constructeur ont également été créés suite à la division parcellaire du terrain dont Pas de Calais habitat est propriétaire sis à Courrières, Avenue des Saules, cadastré avant division sections AL n° 718p, 719p, 720p, 721p, 731p, 732p, 733p, 734p, 739p, 740p, 741p, 742p, 743, 744, 745, 746p, 747, 753p, 754p pour une contenance de 4 259m².

I)- DESIGNATION DES BIENS :

L'assiette cadastrale dont dépendent ces 6 lots « libres de constructeur » est reprise au cadastre sous les sections :

- AL n° 1361 pour le lot 1 d'une contenance de 480 m²
- AL n° 1369, 1371, 1373, 1376, 1390, 1379, 1402, 1404, 1400, 1397, 1399, 1389, 1403 et 1404 pour le lot 2 d'une contenance 668 m²
- AL n° 1384, 1383, 1381, 1406 pour le lot n° 4 d'une contenance de 462 m²
- AL n° 1358, 1368 et 1385 pour le lot n° 3 d'une contenance de 661 m²
- AL n° 1382, 1407, 1408, 1380 et 1386 pour le lot n° 5 d'une contenance de 540 m²
- AL n° 1387 et 1392 pour le lot n° 6 d'une contenance de 544 m².

II)- AVIS DES DOMAINES / PRIX DE VENTE:

Consulté le 17 Avril 2018, France Domaine a évalué la valeur vénale de ces lots, comme suit :

- Lots n° 1 de 480 m² à 38 000€ HT
- Lot n° 2 de 668 m² à 50 000€ HT
- Lot n° 3 de 661 m² à 50 000€ HT
- Lot n° 4 de 462 m² à 37 000€ HT
- Lot n° 5 de 540 m² à 43 000€ HT
- Lot n° 6 de 544 m² à 43 000€ HT

Avec une marge de négociation de 10% par avis en date du 31 mai 2018 (Annexe 2).

III)- DIVISION PARCELLAIRE ET BORNAGE DES LOTS :

Le relevé parcellaire et le bornage des lots seront effectués par le Cabinet LEJAIL, géomètres experts à HENIN BEAUMONT.

IV)- FRAIS A LA PROMESSE :

A la signature de la promesse de vente, le futur acquéreur versera à Pas-de-Calais habitat, la somme de 200€ pour l'enregistrement de ladite promesse auprès de la Recette des Impôts.

V)- FRAIS A L'ACTE DE VENTE :

A la régularisation de l'acte de vente chez le notaire, l'acquéreur devra régler, outre le prix du terrain, les frais, taxes et honoraires suivants :

- Les droits de mutations,
- Les honoraires du notaire, non définis à ce jour,
- Un séquestre de fonds d'un montant de 1 500€ pour la remise en état (éventuelle) des voiries et bordures, après réalisation de la construction,
- Des frais d'un montant de 400€ HT, liés au contrôle effectué par le géomètre du lotisseur, du dossier « Permis de Construire » du futur acquéreur, notamment le contrôle de l'implantation de la construction.

Les actes de vente seront passés en l'étude de Maître LEMAIRE, notaire à CARVIN.

VI)- 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°, 207 1. 6°bis 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 la vente des parcelles de terrain « libres de constructeur » aux conditions reprises ci-après :
 - a. Les terrains seront vendus aux prix suivants :
 - Lots n° 1 de 480 m² à 38 000€ HT
 - Lot n° 2 de 668 m² à 50 000€ HT
 - Lot n° 3 de 661 m² à 50 000€ HT
 - Lot n° 4 de 462 m² à 37 000€ HT
 - Lot n° 5 de 540 m² à 43 000€ HT
 - Lot n° 6 de 544 m² à 43 000€ HT
- Avec une marge de manœuvre de 10% comme indiqué sur l'avis de France Domaine du 31 mai 2018.
- b. La division parcellaire et le bornage seront établis par le Cabinet LEJAIL, géomètres-experts à HENIN BEAUMONT.
- c. La régularisation des actes de vente aura lieu en l'étude de Maître LEMAIRE, notaire à CARVIN, aux conditions reprises en exposé ci-dessus.
- ✓ autorisent le Directeur général ou toute personne habilitée à signer tout document relatif à cette affaire.

Décision adoptée à l'unanimité.

PREFECTURE DU PAS DE CALAIS
Direction de la citoyenneté
et de la légalité

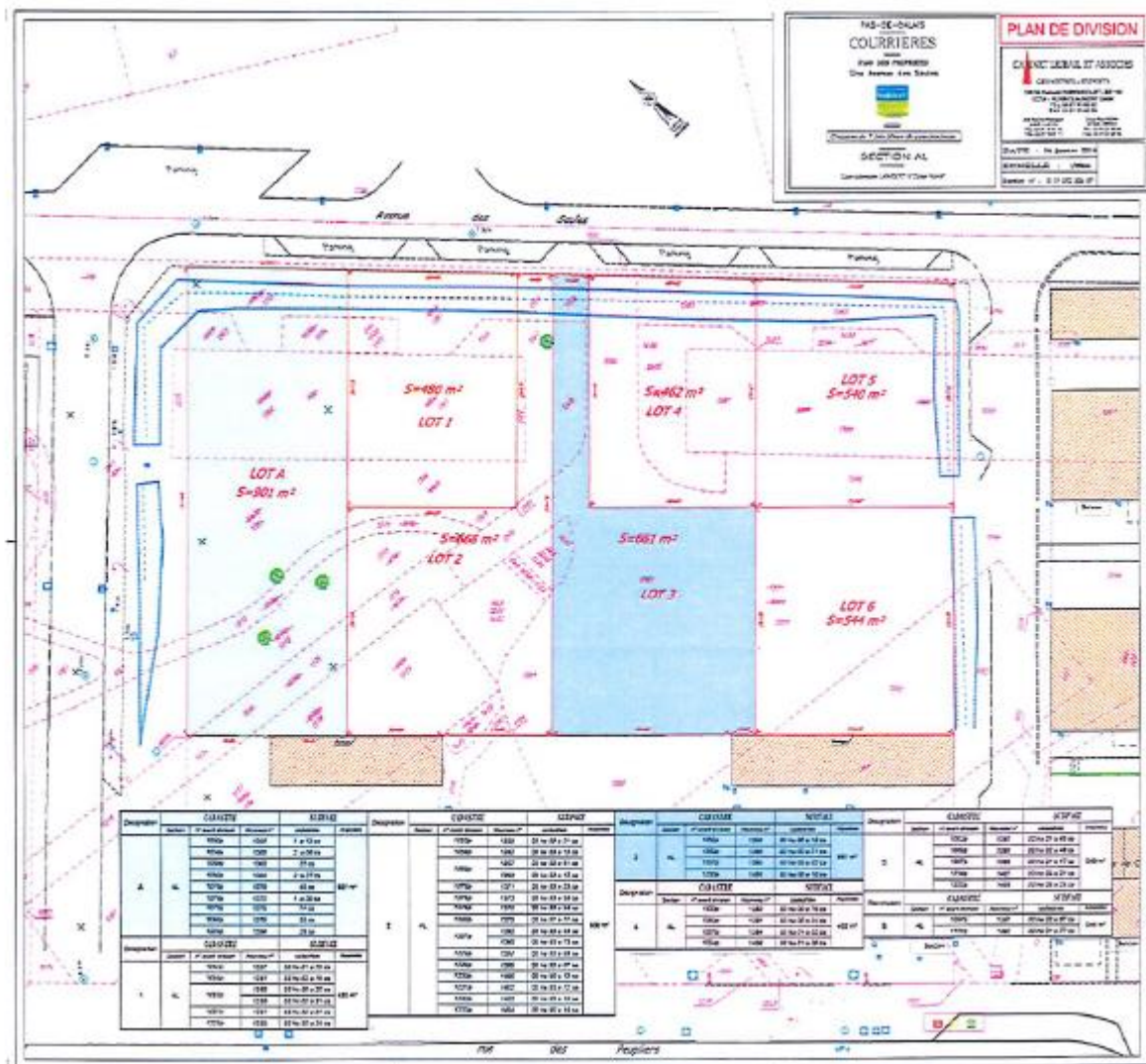
10 JUIL. 2018

ARRIVÉE

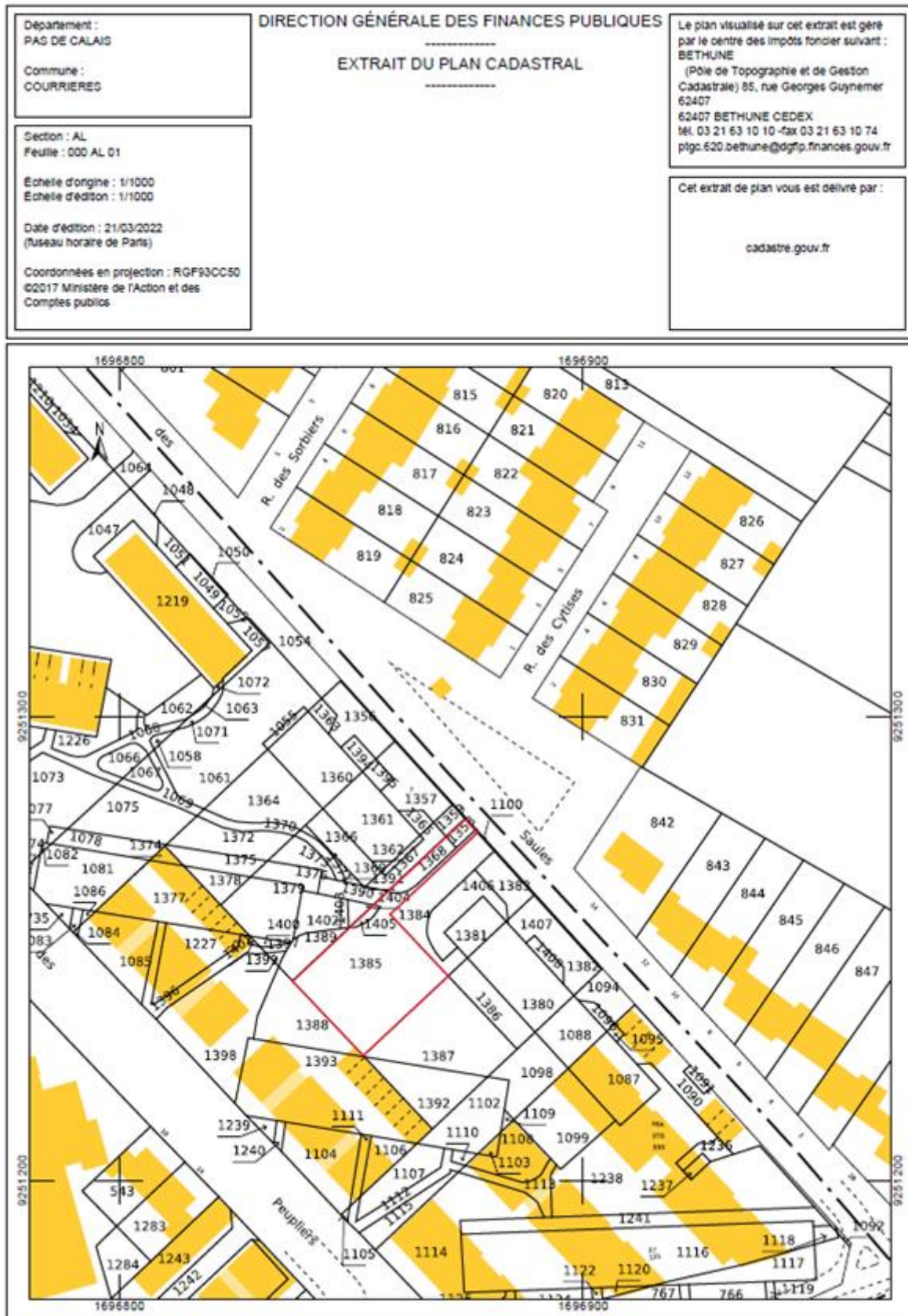
Certifié exécutoire
à compter du

10 JUIL. 2018

Fabrice CREPIN
Directeur général



ANNEXE 2



ANNEXE 3

Gérard BAILLET
Anne PARENT
Matthieu FUMERY
Clotilde FREVILLE
Clémence BAILLET
Maxime DAMIEN
Notaires



16 rue du Collège
62000 ARRAS

51 Bis Route Nationale
62123 BEAUMETZ LES LOGES

15 Grand' Place
62128 CROISILLES

PAS DE CALAIS HABITAT
Service des Ventes, Produits Spécifiques et
Copropropriétés
4 avenue des Droits de l'Homme
62000 ARRAS

ARRAS, le 7 avril 2022

Nos réf : Gérard BAILLET/CP
Estimation d'un terrain situé à
COURRIERES avenue des Saules

Madame,

Je reviens vers vous suite à votre demande d'estimation d'un terrain situé à COURRIERES (Pas-de-Calais) avenue des Saules, cadastré section AL numéros 1358, 1368, 1385 et 1405 d'une surface d'environ 661 mètres carrés.

Le règlement du Plan Local d'Urbanisme a placé ce terrain en zones UD, c'est-à-dire en zone constructible.

La zone UD correspond à une zone urbaine de densité moyenne correspondant aux quartiers périphériques du centre-ville.

Au vu du plan de division que vous nous avez transmis, nous avons pu constater que ce terrain est accessible par l'avenue des Saules par le biais d'un passage (d'une surface d'environ 100 m²). Cette partie de terrain ne peut donc accueillir aucune construction.

Pour l'estimation, nous avons recherché des références de terrains à bâtir vendus sur la Commune de COURRIERES dont les caractéristiques sont reprises dans le tableau ci-après :

Date	Ville	Adresse	Surface	Valeur	Valeur au m ²
13/01/2022	COURRIERES	Voie Vochelle	664 m ²	67 000€	101€
23/07/2021	COURRIERES	Voie Vochelle	514 m ²	63 000€	123€
29/10/2020	COURRIERES	Voie Vochelle	551 m ²	65 000€	118€

Il ressort donc de ces références un prix moyen au mètre carré d'environ 115€.

Tel : 03.21.51.66.00 / Fax : 03.21.51.97.50 / Email : etude.baillet.parent.fumery@notaires.fr

SARL Gérard BAILLET, Anne PARENT, Matthieu FUMERY, notaires associés
RCS ARRAS n° 898 104 233

En cas de litige non résolu avec un notaire, vous avez la possibilité de saisir le médiateur du notariat à l'adresse : mediateur-notariat@notaires.fr, afin de tenter, avec son aide, de trouver une solution amiable au conflit. Articles L616-1 et R.616-3 du code de la consommation



Néanmoins, les références trouvées sur la Commune de COURRIERES concernent des terrains à bâtir qui se situent dans un quartier pavillonnaire.

Par ailleurs, lors de nos recherches, nous avons pu constater que Pas-de-Calais Habitat avait vendu, le 28 avril 2021, un terrain d'une surface de 462 m² situé à COURRIERES avenue des Saules, moyennant le prix principal de 37.000€, soit un prix de 80€ le mètre carré.

La surface reprise pour l'estimation de ce terrain sera d'environ 560 m² car nous déduirons de sa surface totale la voie d'accès (environ 100m²) qui ne peut accueillir aucune construction ainsi qu'il a été dit ci-dessus.

Compte-tenu de ces éléments, nous retiendrons un prix de 80€ le mètre carré, soit :
 $560 \text{ m}^2 \times 80\text{€} = 44.800 \text{ €}$

Il est bien entendu qu'il n'existe aucune cotation officielle d'un bien immobilier.

L'expertise réside principalement dans l'appréciation de l'emplacement, de l'environnement de ce bien, et est basée sur les prix habituellement pratiqués dans le secteur et le type d'immeuble concerné. Ainsi une variation de 5% à 10% peut intervenir selon l'époque de mise en vente et le mode de réalisation.

Restant à votre disposition,

Je vous prie de croire, Madame, en l'assurance de mes salutations distinguées.

Gérard BAILLET

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'G' and 'B' joined together, with a long horizontal stroke extending to the right.

ANNEXE 4



