

Accusé de réception en préfecture
062-344077672-20221216-1410-DE-1-1
Date de télétransmission : 19/12/2022
Date de réception préfecture : 19/12/2022

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 16 DÉCEMBRE 2022

Président : Monsieur COTTIGNY

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

Excusés : Monsieur PANNIER qui a donné pouvoir à Monsieur COTTIGNY, Monsieur PILCH qui a donné pouvoir à Monsieur DUBREUCQ.

AVION - [REDACTED] rue du Front Populaire Acquisition du logement de M. [REDACTED]
[REDACTED]

Direction politique clients et solidarités
Rapporteur : Mme [REDACTED]

Monsieur [REDACTED] est propriétaire d'un logement situé à Avion, [REDACTED] rue du Front populaire, par l'acquisition qu'il en a faite en 2014 au prix de 118 000 euros.

Ayant eu connaissance de la volonté de Monsieur [REDACTED] de vendre son logement, la ville d'AVION a attiré l'attention de Pas-de-Calais habitat sur l'opportunité que représentait cette vente pour faciliter le relogement des familles dans le cadre du

programme NPNRU, les habitants du quartier souhaitant globalement y demeurer.

En effet, ce sont près de 450 logements, et donc 450 familles, qui sont concernées par ce dispositif.

I - DESIGNATION DU BIEN

Monsieur [REDACTED] propriétaire privé, propose à la vente un logement situé [REDACTED] rue du Front populaire à Avion.

Il s'agit d'un type IV, comprenant 3 chambres, un séjour et un garage, et d'une surface habitable pondérée d'environ 90 m². Il est repris au cadastre section AY numéro 190 pour une contenance de 242 m² (ANNEXE 1).

Monsieur [REDACTED] a réalisé les travaux suivants :

- isolation du logement à l'intérieur et à l'extérieur
- remplacement des fenêtres
- remplacement du compteur électrique
- aménagement de la salle de bains au 1^{er} étage
- canalisation intérieure
- pose d'une porte de garage motorisée
- peinture / placo / tapisserie intérieure

Ce bien a été achevé en 1966.

II - PRIX DE VENTE

Maître BAILLET, notaire à ARRAS, a évalué la valeur vénale de ce logement à 117 000 euros par avis en date du 24 mars 2022 (ANNEXE 2).

Par courrier en date du 16 mai 2022, Monsieur [REDACTED] a accepté l'offre d'acquisition à 117 000 euros.

Consulté le 24 août 2022, le service local du Domaine a évalué la valeur vénale d'acquisition de ce bien à 115 000 euros, avec une marge d'appréciation de 10%, par avis en date du 16 novembre 2022 (ANNEXE 3).

III - FINANCEMENT

Dans le cadre de l'acquis amélioré, ce bien sera financé en PLUS.

Il sera alors conventionné et fera partie du patrimoine en tant que logement locatif social.

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 Conseil d'administration :

- ✓ décident l'acquisition du bien sis à Avion, ■■■■ rue du Front populaire, repris au cadastre section AY n° 190 pour une contenance de 242 m², à Monsieur ■■■■■■■■■■, moyennant le prix de 117 000 euros.

Les frais d'actes d'acquisition seront à la charge de Pas-de-Calais habitat.

- ✓ autorisent le Directeur général ou toute personne habilitée à signer tout document relatif à cette affaire.

Décision adoptée à l'unanimité

Département :
PAS DE CALAIS

Commune :
AVION

Section : AY
Feuille : 000 AY 01

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

Date d'édition : 10/05/2022
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC50
©2017 Ministère de l'Action et des
Comptes publics

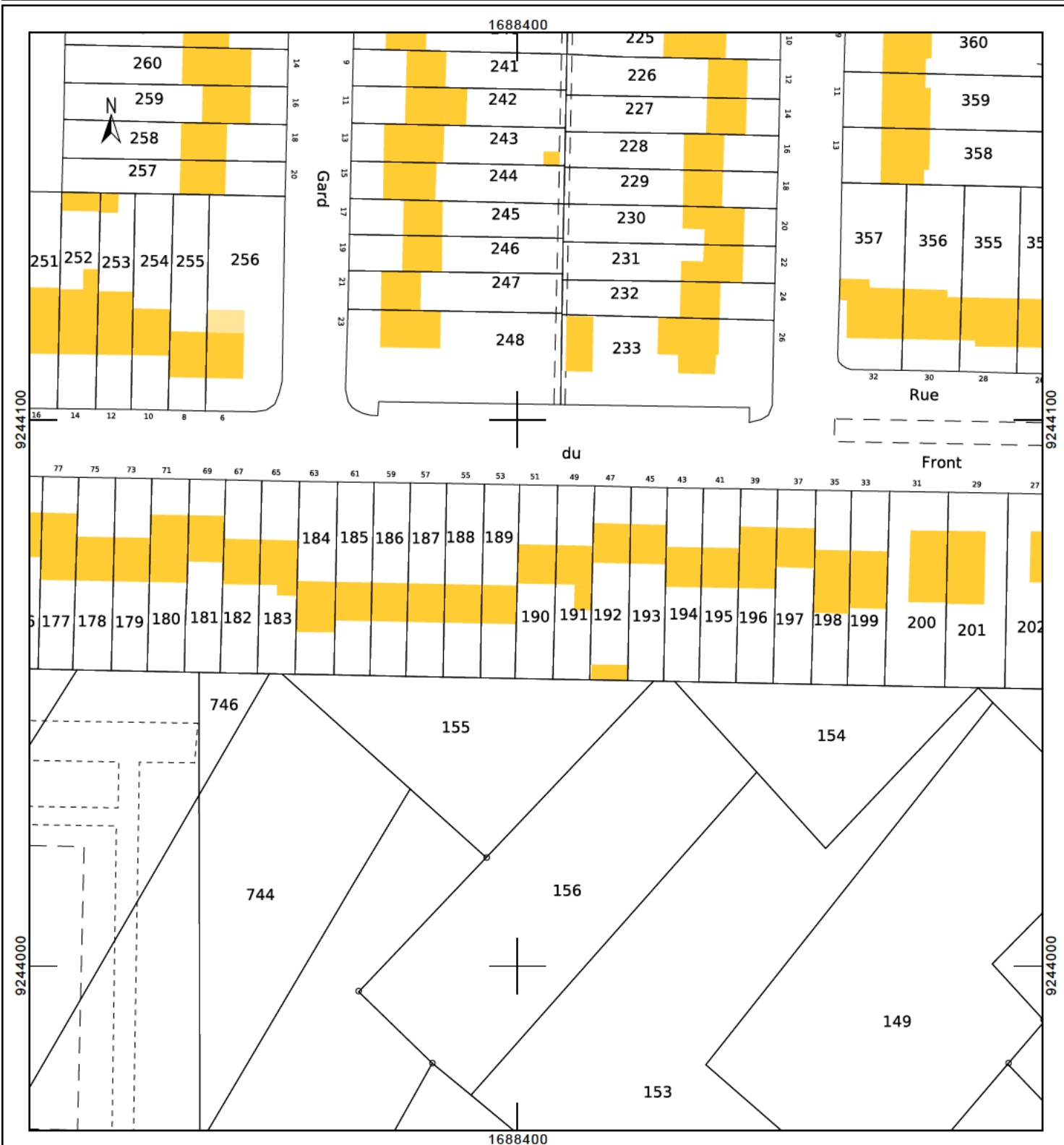
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
Pole de Topographie et de Gestion
Cadastrale
ARRAS - SAINT POL 10 rue Diderot
62034
62034 ARRAS Cedex
tél. 03.21.24.68.68 -fax
ptgc.620.arras@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



PAS DE CALAIS HABITAT
Direction des Ventes – Direction Générale
4 avenue des Droits de l'Homme
CS 20926
62022 ARRAS CEDEX

ARRAS, le 24 mars 2022

Nos réf : Gérard BAILLET/CP
Estimation d'habitation
Sise à AVION ■■■ rue du Front Populaire

Madame,

Je reviens vers vous concernant l'estimation de la maison située à AVION ■■■ rue du Front Populaire.

Cette maison à usage d'habitation de type bel étage, semi-mitoyenne, présente une surface habitable pondérée d'environ 90m² (en tenant compte d'une pondération à 0.2 du garage et de la partie atelier) et se compose, savoir :

Au rez-de-chaussée :

Entrée

WC

Buanderie

Au premier étage :

Palier

Cuisine

Salon séjour

Salle d'eau avec WC

Au deuxième étage :

Palier

Trois chambres

Salle de bains avec WC

Annexes :

Garage avec partie atelier

Jardin

Cette maison dispose d'un chauffage central au gaz de ville et est équipé de menuiseries extérieures double vitrage en PVC.

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

Cette maison est en bon état général. Le propriétaire actuel de la maison s'est engagé à terminer des travaux (pose d'un revêtement de sol, électricité...)

Pour l'estimation, nous avons recherché des références de maisons similaires en terme de surface et d'architecture vendues sur la Commune d'AVION, dont les caractéristiques ont été reprises dans le tableau ci-après :

Date	Ville	Adresse	Surface	Valeur	Valeur au m ²
02/03/2021	AVION	31 rue du Front Populaire	93 m ²	80000€	860€
15/01/2021	AVION	65 rue Baudin	89 m ²	110400€	1240€
24/04/2020	AVION	21 rue Martin du Gard	67 m ²	85000€	1268€

Concernant ces références, en nous rendant sur place, nous avons pu constater, savoir :

- Que la maison située 31 rue du Front Populaire est une maison identique au bien estimé en terme d'architecture, qui semble, d'aspect extérieur, nécessiter des travaux.

- Que la maison située 65 rue Baudin est une maison semi-mitoyenne à étage, qui semble d'aspect extérieur, en bon état et bien entretenue.

- Et que la maison située 21 rue Martin du Gard est une maison identique au bien estimé en terme d'architecture, qui semble, d'aspect extérieur, en bon état et bien entretenue.

Compte-tenu de ces éléments, du bon état général du logement estimé et sous réserve que le propriétaire actuel termine les travaux énoncés ci-dessus, nous retiendrons une valeur au mètre carré de 1.300€, soit :

$$90 \text{ m}^2 \times 1.300 \text{ €} = \underline{\underline{117.000 \text{ €}}}$$

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

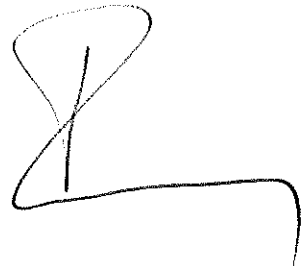
L'expertise réside principalement dans l'appréciation de l'emplacement, de l'environnement de ce bien, et est basée sur les prix habituellement pratiqués dans le secteur et le type d'immeuble concerné. Ainsi une variation de 5% à 10% peut intervenir selon l'époque de mise en vente et le mode de réalisation.

5

Restant à votre disposition,

Je vous prie de croire, Madame, à l'assurance de mes
sentiments dévoués.

Gérard BAILLET

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'G' followed by a horizontal line that ends in a small hook.



Direction départementale des Finances publiques
du Pas-de-Calais
Pôle d'Évaluation Domaniale
5, rue du Docteur Brassart
BP 30015
62034 ARRAS Cedex
Téléphone : 03 21 23 68 00
Courriel : ddfip62.pgp.domaine@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Hugues Fourrier
Téléphone : 03 21 64 47 01
Courriel : hugues.fourrier@dgfip.finances.gouv.fr
Réf OSE : 2022-62065-63984

le 16/11/2022

Le Directeur à

PAS-DE-CALAIS HABITAT

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

Désignation du bien : Un immeuble à usage d'habitation

Adresse du bien : ■■■rue du Front Populaire, quartier de la République, AVION

Cadastre : AY n°190 pour 242m²

Valeur Vénale : 115 000 € HT - Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10% - se reporter au paragraphe 8.

1 – SERVICE CONSULTANT

Pas-de-Calais Habitat - HLM
affaire suivie par : Madame Parain

2 – DATE

de consultation : 24/08
de réception : 25/08
date de constitution du dossier « en état » : 15/11

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

- Acquisition amiable
- Acquisition d'un logement sur Avion à la demande du propriétaire et du Maire de la Commune

4 – DESCRIPTION DU BIEN

- Maison individuelle à étage, en R+2, double mitoyenneté, du milieu des années 60, ancien Coopertois.
- Dégagement - Garage – Séjour/cuisine/Salle d'eau - 3 chambres/Salle de bain
- Superficie indiquée par le consultant : 90m² - L'extension mentionnée est « non habitable », construite dans la continuité du garage.

- Superficie déclarée auprès de l'administration des Finances Publiques : 67m² / garage 20m² / cave 9m²

- L'impression d'ensemble de l'état général de la construction est relativement bon, celui de l'état général d'entretien fait apparaître plusieurs manques de finitions.

5 – SITUATION JURIDIQUE

-Nom des propriétaires : M & Mme [REDACTED]

-Situation d'occupation : Evaluation, considérée libre d'occupation,

Comme mentionnée dans votre saisine enregistrée sous le n° 9662001_Démarches Simplifiées :

« Ce bien va être acquis par Pas-de-Calais Habitat à Mr et Mme [REDACTED] qui en ont fait la demande. Ils occupent actuellement ce bien mais le libéreront avant la vente. »

-Origine de propriété :

Acquisition de M & Mme [REDACTED] par acte notarié du 20/08/2014 : 118 000€

(la maison avait été acquise 120 000€ en avril 2008 par les vendeurs)

6 – URBANISME ET RÉSEAUX

Zone : urbaine, quartier de la République

Réseaux : présents

7 – DATE DE RÉFÉRENCE

-

8 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison, et des éléments transmis par vos soins.

La valeur vénale de cet immeuble est évaluée à 115 000 €.

La valeur vénale est exprimée hors taxes, hors droits et hors frais d'agence.

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

En fonction de la nature de l'opération (Cession / Acquisition) :

- Les collectivités locales et leurs établissements publics peuvent vendre à un prix plus élevé / acquérir à un prix plus bas, sans justification particulière, aux mieux de leurs intérêts (et donc sans application d'une marge).

- 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.

9 – DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis a une durée de validité de 18 mois.

10 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

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 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.

Une nouvelle consultation du Pôle d'Évaluation Domaniale 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. Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

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.

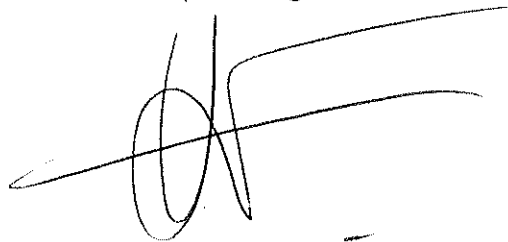
11 – COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

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,

A stylized, handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke extending to the right.

Hugues FOURRIER
Inspecteur des Finances Publiques

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.