

Accusé de réception en préfecture  
062-344077672-20230623-3996-DE-1-1  
Date de télétransmission : 27/06/2023  
Date de réception préfecture : 27/06/2023

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 BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION SEANCE DU 23 JUIN 2023**

**Président** : Monsieur COTTIGNY

**Présents** : Monsieur COTTIGNY, Monsieur LEROY, Madame AIT-CHIKHEBBIH, Madame DUHEN, Monsieur MALFAIT, Monsieur MELLICK, Madame ROSSIGNOL.

**FAUQUEMBERGUES - [REDACTED] Acquisition d'un logement sis à Fauquembergues**

---

Direction politique clients et solidarités  
Rapporteur : Mme [REDACTED]

---

Par courrier en date du 9 mai 2023, Monsieur Mequignon, Maire de Fauquembergues, a sollicité Pas de Calais habitat dans le cadre d'un projet global sur sa commune (annexe 1).

La Commune souhaite réaliser un écoquartier sur une friche agricole située sur les parcelles reprises au cadastre sections AD n°252, 258 et 259. Coopartois pourrait être partie prenante de ce futur lotissement.

Dans ce cadre, la Commune a pour projet de créer une voie d'accès piétonnière à ce lotissement qui passerait devant les logements 6, 8 et 10 rue des Warranges, le long des parcelles 260, 271 et 272 et sur les parcelles 273 et 274.

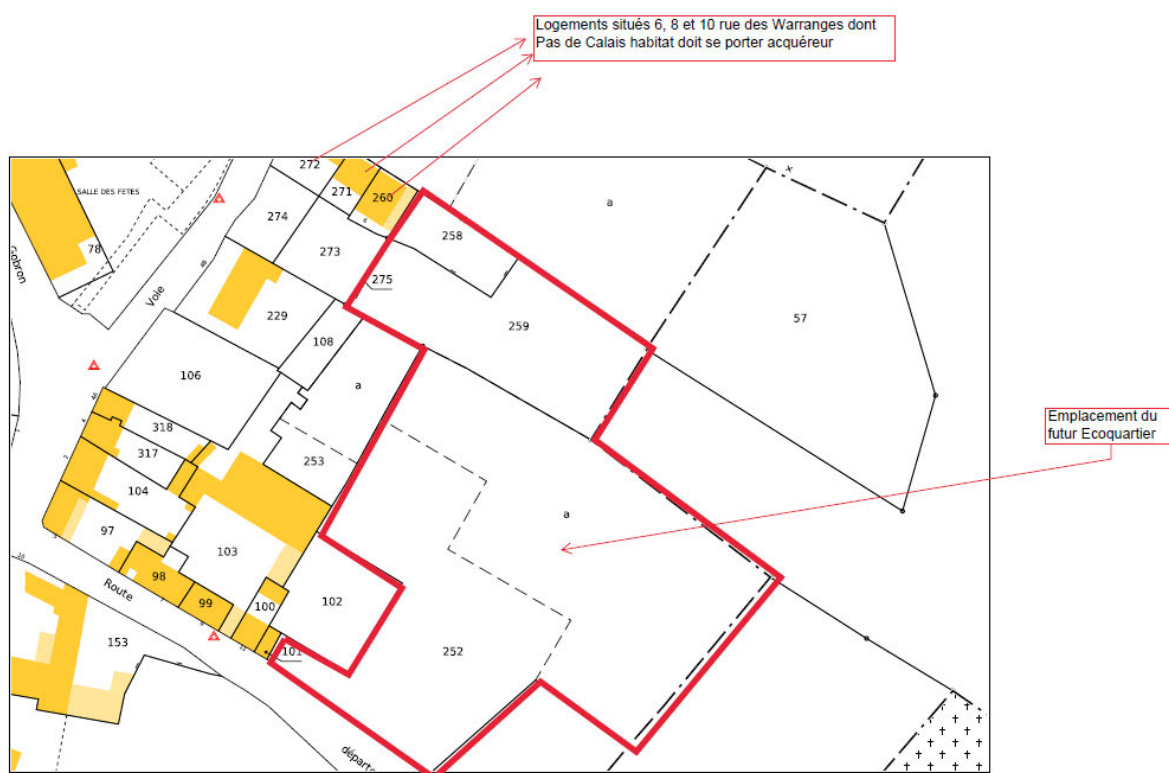
Cette voie douce desservira ce nouveau quartier et permettra de rejoindre les écoles, ainsi que le collège en voie verte.

Pour ce faire, la Commune est tenue de s'assurer de la maîtrise du foncier d'une partie des jardins de ces trois maisons situées respectivement 6, 8 et 10 rue des Warranges à Fauquembergues.

Monsieur le Maire sollicite donc Pas de Calais habitat pour l'acquisition des trois logements mitoyens situés respectivement :

- [REDACTED] en 2023 avec une acquisition directe auprès du propriétaire actuel, Monsieur [REDACTED] (annexe 2).
- [REDACTED] à l'euro symbolique auprès de la Commune dès lors que celle-ci en sera propriétaire. A ce jour, [REDACTED] qui avait préempté la vente, doit leur rétrocéder.
- [REDACTED] par l'acquisition qu'en fera Pas de Calais habitat auprès de la Commune.

Dès lors qu'il y aura acquisition, ces trois logements feront l'objet d'une demande de financement de l'Etat au titre des acquis améliorés.



## I - DESIGNATION DU BIEN

Monsieur [REDACTED], propriétaire privé, propose à la vente un logement situé [REDACTED] à Fauquembergues.

Il est actuellement loué à [REDACTED] par bail notarié en date du 25 Juillet 2017, avec effet rétroactif au 1<sup>er</sup> Octobre 2016. [REDACTED] est éligible au logement social.

Il s'agit d'une maison individuelle de type II comprenant une salle de séjour, une cuisine, un couloir desservant la salle de bain, les WC et une chambre pour une surface habitable de 52 m<sup>2</sup>.

Il est à noter que la salle de séjour a été coupée par le locataire actuel en deux afin de créer une deuxième chambre.

Le logement est en bon état général :

- Les sanitaires et la cuisine sont en état d'usage.
- Le sol est en carrelage.
- Les vitrages sont en PVC imitation bois. Présence de volets aux fenêtres.
- La toiture est en tuiles plates. Pas de tuiles apparentes cassées.
- Un petit jardin est présent sur l'avant de la maison.

## **II - PRIX DE VENTE**

Par courrier en date du 28 novembre 2022, l'agence immobilière Immouest, en charge de la commercialisation de ce bien, a proposé au Maire de la Commune de Fauquembergues une cession au prix de 65 000 euros.

A ce prix, viendront s'ajouter 1 000 euros de frais d'agence et 8% de frais de notaire, soit environ 5 200 euros.

Au total l'acquisition de ce bien se monterait à la somme de 71 200 euros.

Sollicités en date du 18 avril 2023, les services de France domaines ont évalué la valeur vénale de ce bien à 60 000 euros HT, avec une marge d'appréciation de 10%, par avis en date du 15 mai 2023.

## **III - FINANCEMENT**

Cet achat de patrimoine se fera dans le cadre d'une acquisition en acquis amélioré. Si nous louons ce logement sous les plafonds de ressources PLUS, il nous sera alors possible de bénéficier d'une subvention pouvant aller jusqu'à 24 000 euros à condition d'atteindre la classe énergétique D après travaux à minima.

Une enveloppe de 50 000 euros TTC a d'ailleurs été prévue par la DPMOA pour rénover et isoler ce logement.

Le loyer pratiqué en Plus sera de 5.80 euros par m<sup>2</sup> de surface corrigée, hors charges (réf 2022 car 2023 non connue à ce jour).

## **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.

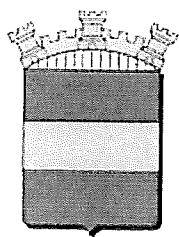
Pour ces déclarations, Pas-de-Calais habitat est immatriculé auprès de la Direction des Grandes Entreprises (D.G.E.) 6, 8 rue Courtois à Pantin (93505).

\*\*\*\*\*

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

- ✓ décident l'acquisition du bien sis à Fauquembergues, [REDACTED]  
[REDACTED] pour une contenance de 225 m<sup>2</sup>, à  
Monsieur [REDACTED] moyennant le prix de 65 000 euros.  
Les frais d'acquisition et d'actes seront à la charge de Pas-de-Calais habitat.
- ✓ autorisent la poursuite des études relatives à l'acquisition par Pas de Calais  
habitat des deux autres logements sis à Fauquembergues, [REDACTED]  
[REDACTED]
- autorisent le Directeur général ou toute personne habilitée à signer tout  
document relatif à cette affaire.

Décision adoptée à l'unanimité



**Monsieur MEQUIGNON Alain**  
*Maire de FAUQUEMBERGUES*  
*1<sup>er</sup> Vice Président de la C.A.P.S.O.*  
Mairie - 8 Rue de Saint-Omer  
62 560 FAUQUEMBERGUES  
Tél : 03 21 39 52 09  
mail : [mairie-fauquembergues@wanadoo.fr](mailto:mairie-fauquembergues@wanadoo.fr)

Fauquembergues, le 09 Mai 2023

**Monsieur Jean-Louis COTTIGNY**  
*Président de Pas-de-Calais HABITAT*  
4 Avenue des Droits de l'homme  
62 000 ARRAS

**Objet : FAUQUEMBERGUES – Ecoquartier rue des waranges**

Monsieur le Président,

*Cher ami,*

Je tiens tout particulièrement à vous remercier pour votre venue à Fauquembergues, cela m'a permis de vous montrer le patrimoine de Pas-de-Calais habitat sur la Commune et de vous relater les demandes de la municipalité.

Le Conseil Municipal souhaite réaliser un écoquartier sur une friche agricole de 1 hectare situé à proximité de l'école primaire et du collège. Pour cela, afin de réaliser une voie douce qui desservira ce nouveau quartier, nous sommes contraints d'acheter trois maisons en impasse avec des servitudes de passage et les terrains attenants. Celle qui se trouve au milieu a été préemptée par la Communauté d'Agglomération pour le compte de la Commune et nous sera cédée début 2024. La troisième est en cours d'achat par la Commune, la signature devrait intervenir en juin.

Nous vous sollicitons cette année pour l'achat de la première qui se situe rue des Waranges, parcelle 272. La Commune n'a pas vocation à gérer ce patrimoine et propose à Pas-de-Calais habitat d'en prendre possession. Si vous l'acceptez, la troisième serait achetée par Pas-de-Calais habitat à la commune en 2024.

Le Conseil Municipal a émis un avis favorable pour vous céder à l'euro symbolique la deuxième, lorsque la CAPSO nous l'aura rétrocédée et que nous l'aurons payée.

La Municipalité fera réaliser l'arpentage avant la rétrocession et pourra ensuite faire la voirie qui desservira l'écoquartier et les places de parking nécessaires à ce projet.

Monsieur le Président, je me permets de solliciter un examen bienveillant de notre demande.

Vous remerciant à l'avance, Veuillez agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes sentiments respectueux et dévoués.

Très cordialement

*Finché*

**Le Maire,  
Alain MEQUIGNON**

Département :  
PAS DE CALAIS

Commune :  
FAUQUEMBERGUES

Section : AD  
Feuille : 000 AD 01

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

Date d'édition : 13/03/2023  
(fuseau horaire de Paris)

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

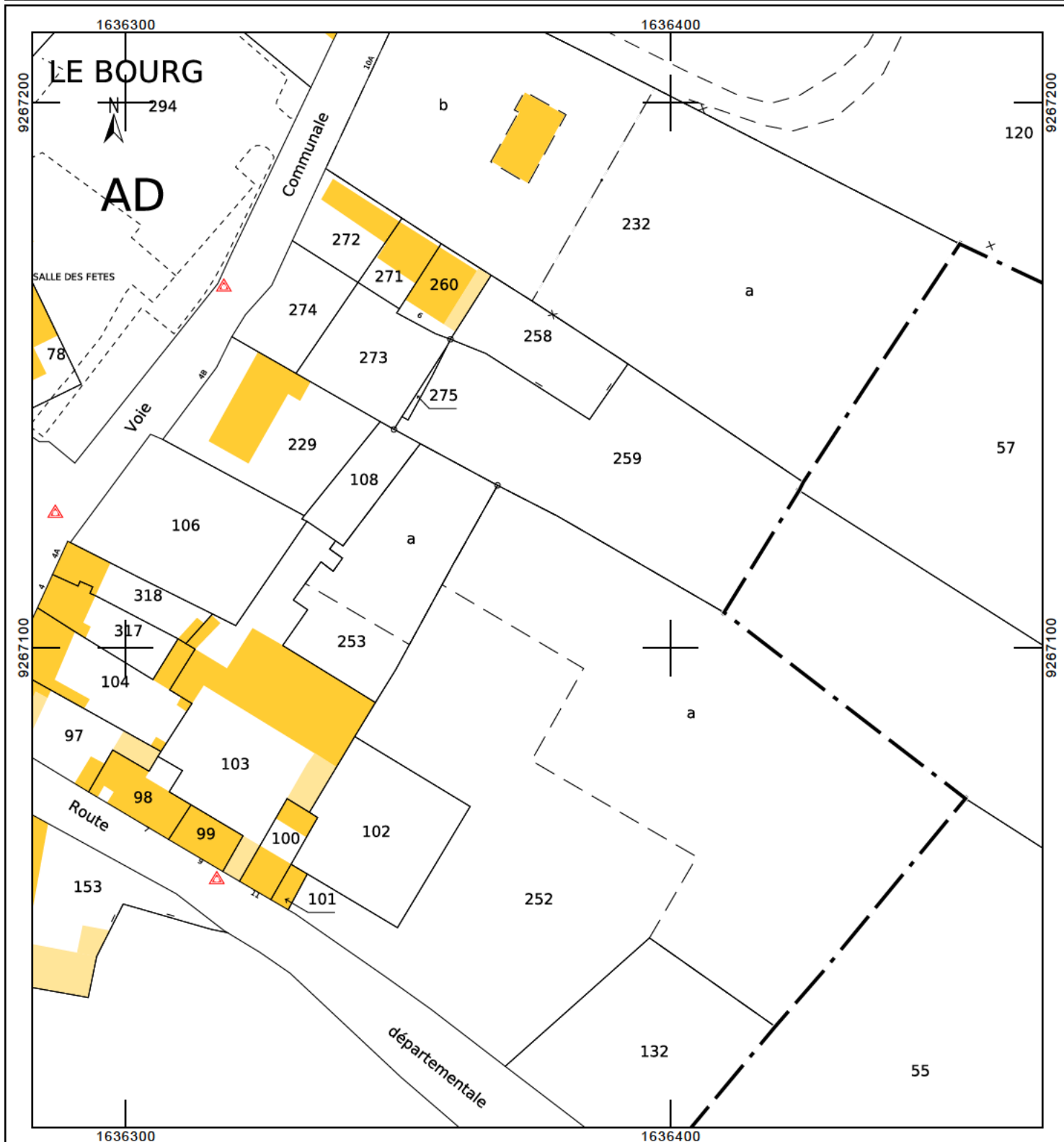
## DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

### 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  
ptgc.620.bethune@dgifip.finances.gouv.fr

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 15/05/2023

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**

Affaire suivie par : Hélène Roche  
Courriel : [helene,roche1@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:helene,roche1@dgfip.finances.gouv.fr)  
Téléphone : 03 21 98 93 92

à  
**PAS DE CALAIS HABITAT**

Réf DS: 12240350  
Réf OSE : 2023-62325-30035

## 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 :* Maison cadastrée AD 272

*Adresse du bien :* [REDACTED]

*Valeur :* 60 000€, hors taxes et hors frais assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

**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 : Christine Parain

## 2 - DATES

de consultation : 18/04/2023

de délai négocié : //

de visite://

de dossier en état : 02/03/2023

## 3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

### 3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input checked="" 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

Acquisitions d'immeubles par les collectivités locales, leurs groupements et leurs établissements publics : CGCT, art. L.1311-9 à 12 et R.1311-3 à R.1311-5.

Acquisition amiable.

Prix négocié : 65 000 €

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale

Fauquembergues est une commune française située dans le département du Pas-de-Calais en région Hauts-de-France. La commune fait partie de la communauté d'agglomération du Pays de Saint-Omer qui regroupe 53 communes et compte 105 142 habitants en 2019.

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



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

Zone légèrement excentrée à proximité d'équipements publics : écoles, salle des fêtes, court de tennis.

#### 4.3. Références Cadastres

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieu dit	Superficie de la parcelle (m <sup>2</sup> )	Nature réelle
Fauquembergues	██████	██████████████████	222	Maison
TOTAL			222	

#### 4.4. Descriptif

Cf planche de photos

La maison comprend une salle de séjour, une cuisine, un couloir desservant la salle de bain , les WC et une chambre. Il est à noter que la salle de séjour a été coupée en deux pour faire une deuxième chambre. 4 pièces.

Menuiseries PVC/ Chauffage gaz de ville/DPE classe F

Pas de plomb mais matériaux et produits contenant de l'amiante. L'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies pour laquelle ou lesquelles il est vivement recommandé d'agir afin d'éliminer les dangers qu'elles présentent.

Outre le caractère d'urgence, la programmation d'une visite s'est avérée difficile à mettre en œuvre eu égard à l'occupation: le locataire est assez réfractaire à la visite.

#### 4.5. Surfaces du bâti

Maison de 52 m<sup>2</sup>

Construction de 1900

### 5 – SITUATION JURIDIQUE

#### 5.1. Propriété de l'immeuble

██████████████████

#### 5.2. Conditions d'occupation

Occupé par ██████████ moyennant un loyer de 431,19 € par mois

### 6 - URBANISME

Règles actuelles : Plan Local d'Urbanisme

► Zone UD

La zone UD identifie les secteurs d'extensions urbaines, composés en grande majorité d'habitat pavillonnaire.

## 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

Périmètre géographique : [REDACTED] Fauquembergues - 5000 m autour

Période de recherche : De 04/2020 à 04/2023

Caractéristiques du bien : Maison

Surface : De 40 à 70 m<sup>2</sup>

TC	Visuels	Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Année construct.	Nbre pièces	Surface terrain	Surface utile totale	Prix total	Prix/m <sup>2</sup> (surf. utile)
1		6204P04 2022P17231	53//AK/74//	AUDINCTHUN	8 RUE DE DION BOUTON	03/11/2022	1885	3	729	68	84 100,00 €	1 236,76 €
2		6204P06 2022P00975	53//AK/ 91/90/121/122	AUDINCTHUN	16 RUE DE DION BOUTON	28/01/2022	1850	2	544	55	70 000,00 €	1 272,73 €
3		6204P06 2020P02179	325//AC/74//	FAUQUEMBERGUES	248 AV ROLAND HUGUET	05/06/2020	1956	4	334	69	92 000,00 €	1 333,33 €
4		6204P06 2020P01762	53//AK/87//	AUDINCTHUN	12 RUE DE DION BOUTON	30/04/2020	1900	3	450	70	95 000,00 €	1 357,14 €
5		6204P06 2020P04330	325//ZB/69/72/	FAUQUEMBERGUES	386 RUE DE BOULOGNE	22/10/2020	1900	4	609	64	110 000,00 €	1 718,75 €
											Moyenne	1 383,74 €

#### 8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP, //

Rapport Homiwoo annexé :

- valeur préconisée: 71 134 € / 1368 € le m<sup>2</sup>
- valeur basse: 58 391 € / 1122 € le m<sup>2</sup>
- valeur haute: 88 591 € / 1703 € le m<sup>2</sup>

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

Aucun terme ne se démarquant de manière sensible- d'un point de vue visuel- du bien visé par la présente, la moyenne est retenue comme pertinente : 1380 € le m<sup>2</sup>

Abattement de 15 % pour occupation : 1173 € le m<sup>2</sup>

1173\*52=60 996 € arrondis à 60 000 €

## 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 **60 000 €**

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur maximale d'acquisition sans justification particulière à 66 000 €.

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,



Inspectrice 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.



FAUQUEMBERGUES

