

Accusé de réception en préfecture
062-344077672-20231117-6309-DE-1-1
Date de télétransmission : 28/11/2023
Date de réception préfecture : 28/11/2023

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 17 NOVEMBRE 2023

Président : Monsieur COTTIGNY

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

Excusé : Madame ROSSIGNOL qui a donné pouvoir à Monsieur COTTIGNY.

VENDIN LE VIEIL - [REDACTED] Vente d'une parcelle de terrain à
[REDACTED]

Direction politique clients et solidarités

Rapporteur : Mme [REDACTED]

Pas-de-Calais habitat est propriétaire d'une parcelle de terrain située sur la commune de VENDIN-LE-VIEIL, rue du 11 Novembre et reprise au cadastre [REDACTED].

Monsieur [REDACTED] demeurant [REDACTED] a fait part de son intérêt pour l'acquisition de ce terrain aux termes d'une lettre en date du 21 septembre 2023 (annexe 1).

Monsieur [REDACTED], propriétaire de la parcelle de terrain [REDACTED] souhaite acheter la parcelle section [REDACTED] appartenant à Pas-de-Calais habitat afin de pouvoir y garer son véhicule.

Il souhaite acquérir cette parcelle moyennant le prix de 1 900 euros HT soit 50 euros/m².

Sur les parcelles de terrain portant les références cadastrales [REDACTED], jouxtant

la parcelle AL n° 362 souhaitée par Monsieur [REDACTED] se situe un bâtiment appartenant à Pas-de-Calais habitat contenant 4 logements de type II (annexe 2).

La parcelle [REDACTED] n'a pas d'utilité pour Pas-de-Calais habitat.

I - TERRAIN

La parcelle de terrain est cadastrée section [REDACTED] pour une contenance de 38 m² (annexe 3).

Cette parcelle de terrain est classée en zone UB du Plan Local d'Urbanisme.

II - PRIX DE VENTE

Le service local du Domaine a évalué la valeur vénale de cette parcelle de terrain à 1 900 euros par avis en date du 18 Septembre 2023 (annexe 4).

Au 31 décembre 2024, la valeur nette comptable de cette parcelle sera de 13.23 euros.

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 Bureau :

- ✓ décident la vente de la parcelle de terrain située [REDACTED] à Vendin-le-Vieil, reprise au cadastre [REDACTED] au profit de Monsieur [REDACTED] moyennant le prix minimum de 1 900 euros HT. Les frais de vente seront à la charge de l'acquéreur.
- ✓ autorisent le Directeur général, ou toute personne habilitée, à fixer définitivement les clauses, charges et conditions de l'acte à régulariser et à le signer.

Décision adoptée à l'unanimité

SERVICE COURRIER

22 SEP. 2023

ARRIVÉE LE

PROPOSITION D'ACHAT DE LA PARCELLE AL 362

PJ : extrait du plan cadastral

En date du 21 SEPTEMBRE 2023, je souhaite vous faire part de ma volonté d'acquérir votre terrain situé à VEND [REDACTED]

En effet, depuis le 14 janvier 2021 je suis l'heureux propriétaire de la parcelle [REDACTED] [REDACTED] est ma résidence principale, limitrophe avec votre terrain.

Je vous propose d'acquérir le terrain au prix de 1900€ HT (mille neuf cent euros hors taxe) frais de géomètre et notaire à ma charge.

L'offre notarial se fera avec le cabinet DND [REDACTED] Carvin.

Je vous informe que je finance ladite acquisition au moyen d'un apport personnel sans emprunt.

Mon offre est valable pour une durée de 28 jours à compter de la réception de son accusé de réception.

Je vous prie d'agréer, Mesdames, l'expression de mes sentiments distingués.

[Signature] [REDACTED]

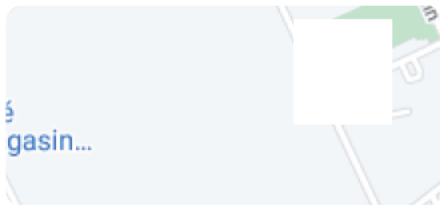
Vendin le Vieil, Hauts de France

Google Street View

sept 2022

[Voir plus de dates](#)

Date de l'image : sept. 2022 © 2023 Google



Département :
PAS DE CALAIS

Commune :
VENDIN LE VIEIL

Section : AL
Feuille : 000 AL 01

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

Date d'édition : 04/10/2023
(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@dgif.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr

annexe 3



Direction Générale des Finances Publiques
Direction départementale des Finances Publiques
du Pas de Calais

Pôle d'évaluation domaniale de Arras

5 rue du Docteur Brassart

62 034 Arras Cedex

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

POUR NOUS JOINDRE

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Le 18/09/2023

Le Directeur départemental des Finances
publiques du Pas de Calais

à

Monsieur le Directeur Général
SA HLM Pas de Calais Habitat

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VENALE

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 :

Terrain nu

Adresse du bien :

Rue Joseph Facq, 62 880 Vendin le Vieil

Valeur :

1 900€, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Mme. Glapa.

vos réf : Ø

2 - DATES

de consultation :	25/08/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	12/09/2023
du dossier complet :	12/09/2023

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 d'un terrain nu à un propriétaire riverain pour y stationner un véhicule.

Pour rappel une première saisine a été déposée sur la plateforme Démarches Simplifiées par la consultant le 04 avril 2023 sous la référence 2023-62842-26115/DS12057724. Le dossier a été annulé par le PED62 le 7 juillet 2023 en l'absence de réponse à la demande de renseignements du 05 avril 2023 concernant le règlement d'urbanisme, la présence des réseaux et les droits à construire).

Pas de négociations engagées sur le prix.

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

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

La commune de Vendin le Vieil se situe dans le Département du Pas de Calais, au nord de la ville de Lens, à proximité de l'A21.

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

Le terrain est situé dans une zone à dominante d'habitations et à proximité d'une zone commerciale, en dehors du centre urbain de Vendin le Vieil. Le terrain est directement accessible par une voie routière.

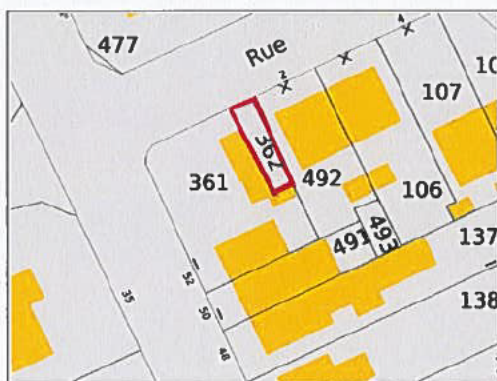
La saisine du consultant ne précise pas la nature et l'emplacement des réseaux existants. Par courriel du 04/09/23 via la plateforme démarches simplifiées, le consultant a indiqué que la parcelle de terrain pouvait recevoir une construction.

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Vendin le Vieil	AL362	rue Joseph Facq	38m ²	Terrain nu en partie en sol enrobé et en partie enherbé, un peu surélevé par rapport à la voirie, présentant une forme rectangulaire avec une façade à rue de 3,10m environ
TOTAL			38m ²	

4.4. Descriptif



4.5. Surfaces du bâti

Sans objet.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Propriétaire : SA HLM Pas de Calais Habitat.

Origine de propriété : ancienne, non répertoriée.

5.2. Conditions d'occupation

Libre d'occupation.

6 - URBANISME

6.1.règles actuelles

Plan Local d'Urbanisme.

Zone UB : Il s'agit d'une zone urbaine mixte de densité moyenne affectée à l'habitat, aux commerces, services, bureaux et activités(...).

Servitudes administratives, d'utilité publique ou de droit privé : non renseignées dans la saisine.

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

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale à partir de l'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 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

8.1.1.Sources et critères de recherche – Termes de référence

Des mutations à titre onéreux de terrains à bâtir, d'une superficie inférieure à 100m², entre janvier 2021 et août 2023, situés dans un rayon de 5km autour du bien évalué, ont été recherchées.

Biens non bâtis : terrains à bâtir - valeur vénale								
N°	date mutation	commune adresse	Réf cadastre	superficie du terrain	urbanisme	Prix €	Prix €/m ²	Observations
1	16/09/2022	Vendin le Viel, rue Volta 	AK792	63m ²	UB	3 250€	51,59€	Terrain avec façade de 3m, acheté en complément de la parcelle voisine AK790- en dehors du centre urbain
2	25/01/2021	Annay, rue Max Dormoy 	AL880	51m ²	DPU	3 060€	60,00€	Parcelle de terrain à usage de stationnement avec façade à rue de 4,6m+ diverses servitudes- centre urbain

3	29/09/21	Sallaumines, rue A. Corrion 	AP718	70m ²	UC	2 750€	39,29€	Terrain avec façade de 9m environ, proche du centre urbain
MOYENNE							50,29€	
MEDIANE							51,59€	

8.1.2. Autres sources

Aucune consultation de sources externes à la DGFIP n'a été réalisée.

8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues

En l'absence de mutations à titre onéreux suffisantes sur la commune de Vendin le Vieil, le périmètre de l'étude de marché a été élargi à 5km autour du bien évalué. Il ressort des critères retenus une sélection de trois mutations à titre onéreux pour des prix de 39€/m² à 60€/m². La transaction 1 (51,59€/m²) sur la commune de Vendin le Vieil est un terrain avec une façade de 3m comme le bien évalué. Les transactions 2 et 3 présentent des façades un peu plus importantes entre 5m et 9m. Compte tenu des caractéristiques du terrain, la valorisation est fixée à 50,00€/m².

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 **1 900€** (38x50).

Elle est exprimée hors taxes et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de cession sans justification particulière à 1 710€.

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 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.


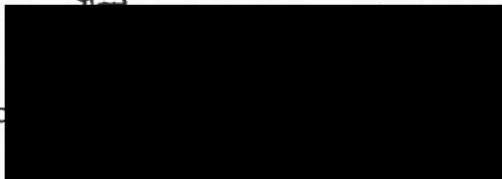
12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

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

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.

