Accusé de réception en préfecture
062-344077672-20231208-6251-DE-1-1
Date de télétransmission : 13/12/2023
Date de réception préfecture : 13/12/2023

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 8 DÉCEMBRE 2023

Président : Monsieur COTTIGNY

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

WIMEREUX - [redacted] Acquisition du logement de [redacted]

Direction générale
Rapporteur : M. FONTALIRAND Bruno

Monsieur et Madame [redacted] sont propriétaires d'un logement situé à Wimereux, [redacted]

Pas-de-Calais habitat est propriétaire du logement voisin situé à Wimereux - [redacted] Ce bien est libre d'occupation depuis le 8 juin 2016 car il présente un souci d'ordre technique (annexe 2).

Ayant eu connaissance de la volonté de Monsieur et Madame [redacted] de vendre leur logement, Monsieur le Maire de WIMEREUX a attiré l'attention de Pas-de-Calais habitat sur l'opportunité que représentait cette vente.

En effet, Pas-de-Calais habitat envisage d'acquérir ce logement en vue de réaliser une opération d'ensemble en lieu et place des deux logements.

I - DESIGNATION DU BIEN

Monsieur et Madame [redacted] propriétaires privés, ont confié la vente de leur logement situé [redacted] Wimereux à l'agence immobilière [redacted]

Il s'agit d'un type IV, comprenant 3 chambres, un séjour et un garage, d'une surface habitable de 80 m^2.
Il est repris au cadastre [redacted] pour une contenance de 124 m^2 (annexe 3).

II - PRIX DE VENTE

L'agence immobilière [redacted] a évalué la valeur vénale de ce logement à [redacted] euros frais d'agence inclus (annexe 4).

Consulté le 11 octobre 2023, le service local du Domaine a évalué la valeur vénale d'acquisition de ce bien à [redacted], avec une marge d'appréciation de [redacted] par avis en date du 20 octobre 2023 (annexe 5).

Pas-de-Calais habitat a négocié l'acquisition de ce bien au prix de [redacted] euros plus [redacted] de frais d'agence, soit un montant total de [redacted].

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 :

- ✓ décident l'acquisition du bien sis à Wimereux - [redacted] frais d'agence inclus.
  Les frais d'actes d'acquisition seront à la charge de Pas-de-Calais habitat

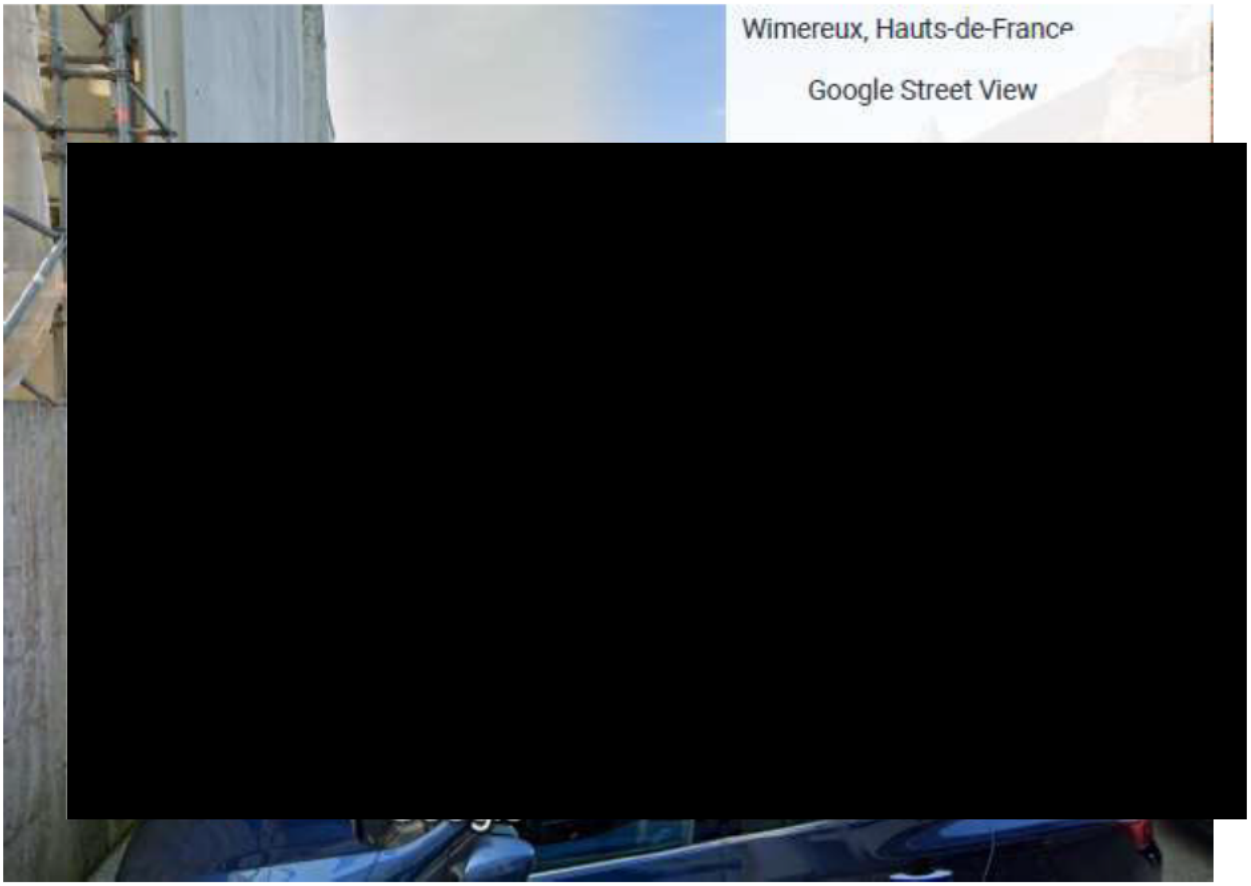
- ✓ autorisent le Directeur général, ou toute personne habilitée, à fixer définitivement les clauses, charges et conditions de l'acte à régulariser et à le signer.

Décision adoptée à l'unanimité

Annexe 1

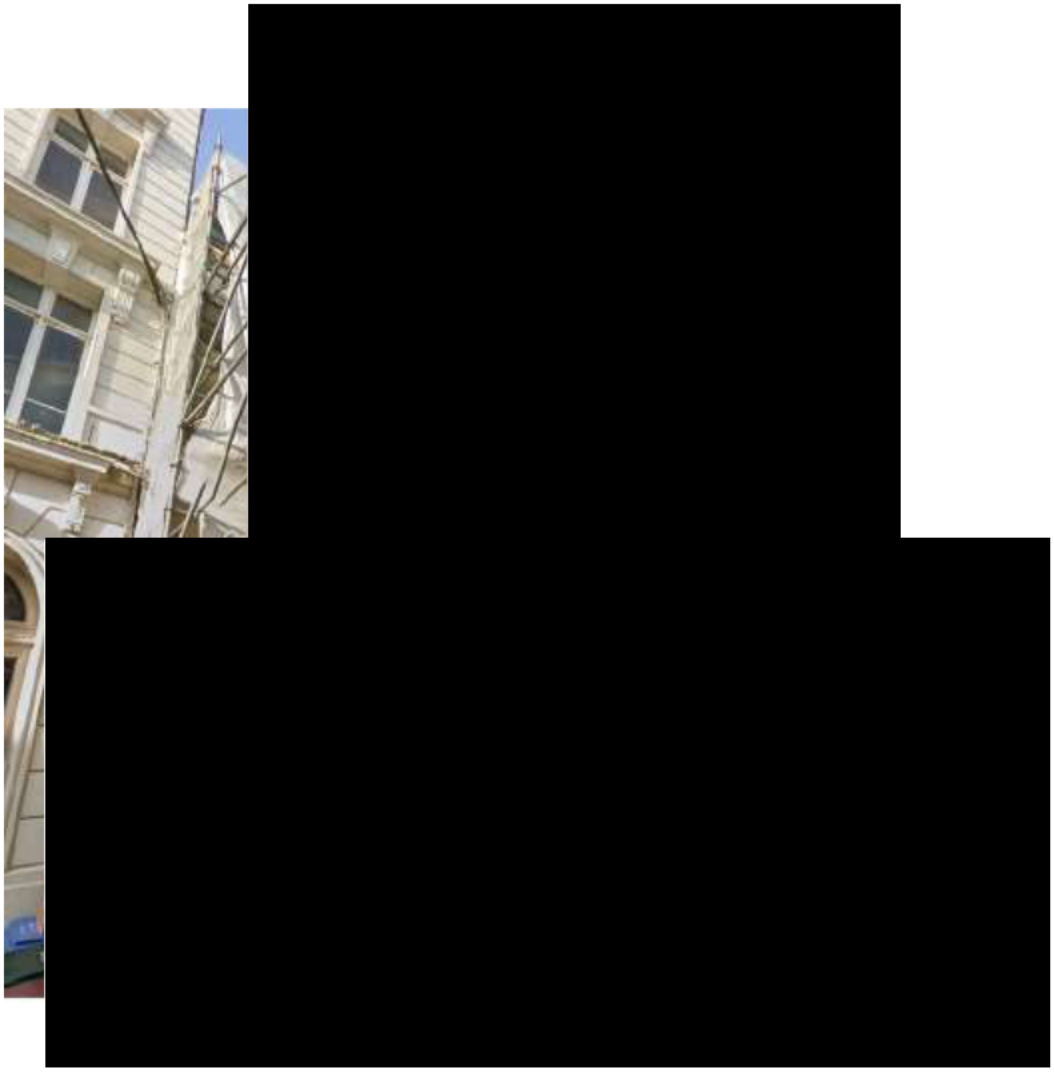
WIMEREUX

[redacted]



Annexe 2

WIMEREUX



Département :
PAS DE CALAIS

Commune :
WIMEREUX

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

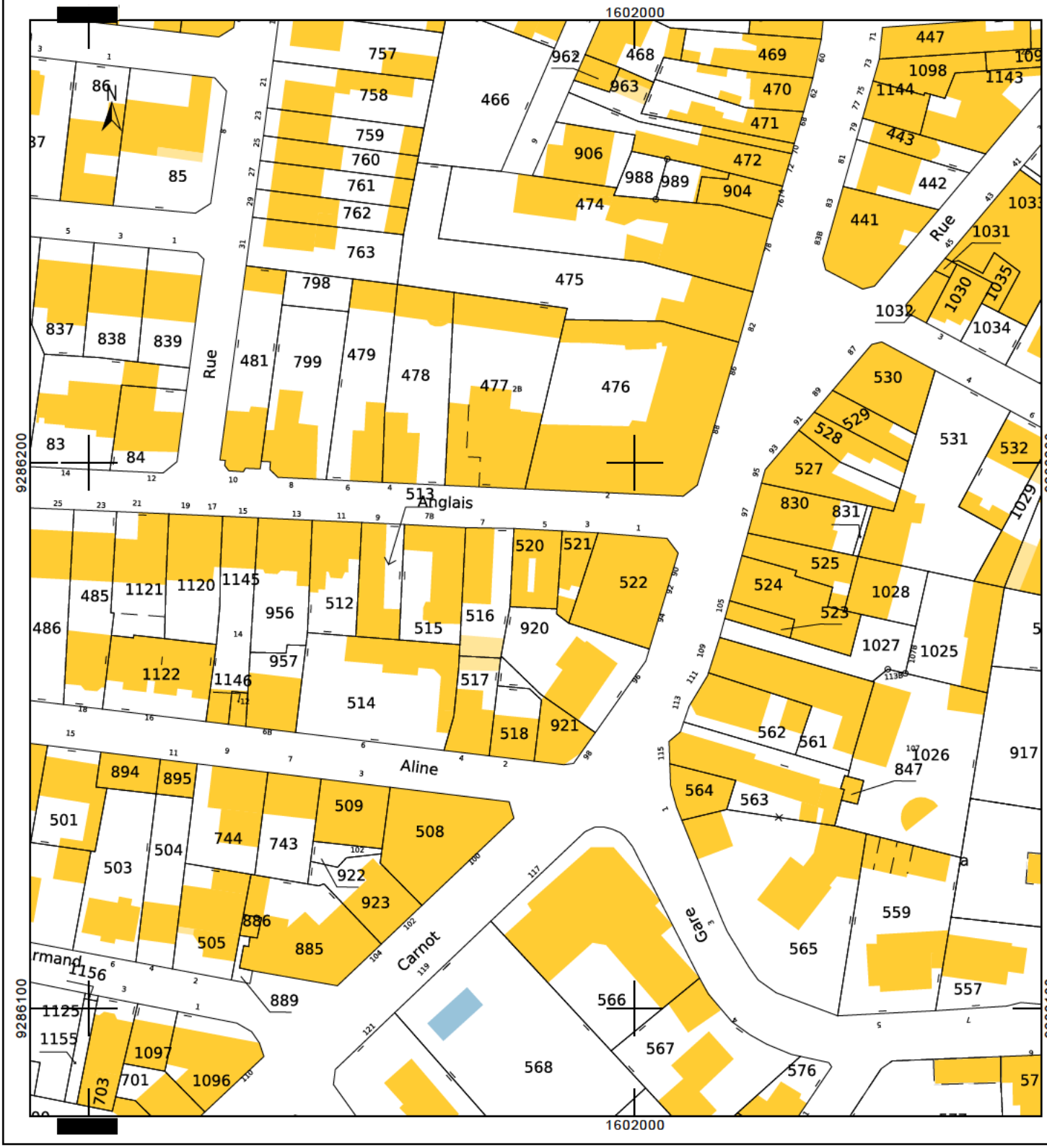
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]



ERA PRESTIGE COTE D'OPALE
93 Place du Maréchal Leclerc - Rue Carnot 62930 WIMEREUX
Tél: 03 91 18 19 90 - Fax : 03 91 18 32 83
prestigecote-opale@erafrance.com
www.[redacted]

ERA IMMOBILIER

Ensemble
Réalisons votre
Avenir

[redacted]

Référence : 12614

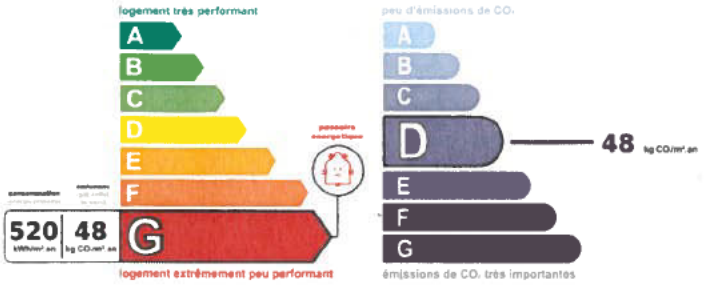
[redacted]

[redacted]	5
[redacted]	3
[redacted]	3
[redacted]	1
[redacted]	1
[redacted]	Indépendante, aménagée et ...
[redacted]	Oui
[redacted]	Individuel
[redacted]	Radiateur
[redacted]	Gaz
[redacted]	Ballon électrique

[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]

[redacted]	Non
[redacted]	G
[redacted]	Oui
[redacted]	15/06/2023
[redacted]	G
[redacted]	520 kWh/m2 par an
[redacted]	D
[redacted]	48 Kg CO2/m2/an

[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
0	Séjour	[redacted]		[redacted]
0	Cuisine	[redacted]		[redacted]
0	Couloir	7		
0	Chambre 1	12		carr pvc dv
0	Chambre 2	8		[redacted]
0	Chambre 3	9		[redacted]
0	Salle d'eau	5		[redacted]
0	Annexe	8		[redacted]
0	Annexe	12		carr baie vitrée pvc dv
0	Garage	11		



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale Des Finances Publiques
Direction départementale des Finances Publiques
du Pas de Calais
[redacted]

Le 20/10/2023

Le Directeur départemental des Finances publiques du Pas de Calais

à

Monsieur le Directeur
PAS-DE-CALAIS-HABITAT

Réf DS:**14539152**
Réf OSE : 2023-62893-78987

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

[redacted]

Nature du bien

Adresse du bien :

Valeur :

Il est rappelé aux consulta
prix plus élevé ou une acq

Par ailleurs, les collectivit
justifier, s'écarter de la v
prendre à bail) à un prix s

1 - SERVICE CONSULTANT

PAS-DE-CALAIS-HABITAT

affaire suivie par : PARRAIN Christine

2 - DATES

de consultation : 11/10/23

de délai négocié : sans objet

de visite : 18/10/2023

de dossier en état : 18/10/2023

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	☐
Acquisition :	amiable ☒ par voie de préemption ☐ par voie d'expropriation ☐
Prise à bail :	☐
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	☒
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016[1] :	☐
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	☐

3.3. Projet et prix envisagé

Projet d'acquisition en vue d'une démolition, afin de construire un nouvel immeuble de 6 logements locatifs sociaux, sur cette emprise et celle de l'immeuble voisin.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Le bien se situe à Wimereux, station balnéaire de la côte d'Opale, à proximité immédiate de Boulogne-sur-Mer et des deux caps.

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

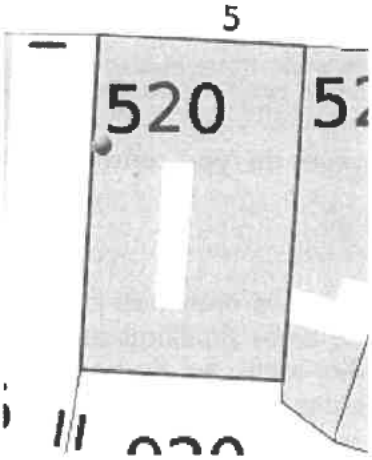
Le bien se situe en centre-ville, dans une rue calme en sens unique, avec accès à la plage à 3 minutes à pied.

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

4.3. Références Cadastrales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous la référence suivante :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie de la parcelle	Nature réelle
Wimereux	AK520	Rue des Anglais	124m2	Maison



4.4. Descriptif

Maison de ville à usage d'habitation, de plain-pied, comprenant une pièce de vie, une cuisine, 3 chambres, un bureau et deux salles d'eau. Le bien dispose également d'un cellier donnant sur un petit garage (moto/scooter), et une petite cour. La maison est entretenue, elle dispose de double vitrage PVC, hormis sur la façade avant. Les chauffes-eaux ont été changés. Cependant, la chaudière au gaz est ancienne et la toiture semble être en bac acier. Le diagnostic de performances énergétiques fait ressortir le bien en classe G.

4.5. Surfaces du bâti

Environ 98m2

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

[redacted]

5.2. Conditions d'occupation

Libre d'occupation

6 - URBANISME

Zone Uab : Corresponds aux espaces de type centre-ville, c'est une zone à vocations multiples.

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.

Il est utilisé la méthode par comparaison catégorielle de maison à usage d'habitation.

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

L'étude de marché s est portée sur des mutations de maisons dans le centre ville de Wimereux, présentant des caractéristiques comparables.

→ Ont ainsi été recherchées des mutations de maisons :

[redacted]

4.5. Surfaces du bâti

Environ 98m2

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

[redacted]

Libre d'occupation

6 - URBANISME

Zone Uab : Corresponds aux espaces de type centre-ville, c'est une zone à vocations multiples.

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.

Il est utilisé la méthode par comparaison catégorielle de maison à usage d'habitation.

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

L'étude de marché s'est portée sur des mutations de maisons dans le centre ville de Wimereux, présentant des caractéristiques comparables.

→ Ont ainsi été recherchées des mutations de maisons :

Périmètre de recherche : 300m autour

Période : de 09/2022 a 09/2023

Surface : de 50m2 à 150m2

Il ressort de ces critères, une sélection de six mutations.

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
et par délégation,

Resp[redacted]

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.