

Accusé de réception en préfecture
062-344077672-20240419-7990-DE-1-1
Date de télétransmission : 26/04/2024
Date de réception préfecture : 26/04/2024

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 19 AVRIL 2024

Président : Monsieur COTTIGNY

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

Excusé : Madame DUHEN qui a donné pouvoir à Monsieur LEROY.

FERQUES - Rue Elisée Clais Vente de terrain

Direction politique clients et solidarités

Rapporteur : Mme [REDACTED]

Pas-de-Calais habitat est propriétaire d'une parcelle de terrain sur la commune de FERQUES, rue Elisée Clais.

Monsieur le Maire de la Commune de Ferques a fait part de son intérêt pour l'acquisition d'une partie de ce terrain aux termes d'une lettre en date du 1^{er} février 2024 en vue d'y construire une maison médicale.

Il souhaite acquérir une partie de cette parcelle moyennant le prix de 130000 euros HT soit 26,74 euros HT le m².

I - TERRAIN

La parcelle de terrain est cadastrée section AH n°180p pour une contenance de 8 850 m² environ.

La commune souhaite acheter le délaissé de terrain à l'arrière de notre résidence pour une surface de 4 862 m².

Cette parcelle de terrain est classée en zone UAd 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 130000 euros HT par avis en date du 12 octobre 2023.

Les frais de géomètre et d'acte seront à la charge de l'acquéreur.

La valeur nette comptable de ce terrain est de 66013,94euros.

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°, 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 :

- ✓ décident la vente de la parcelle de terrain située à FERQUES, rue Elisée Clais, reprise au cadastre section AH n°180p pour une contenance de 4 862 m² au profit de la Commune de FERQUES moyennant le prix minimum de 130000 euros HT.
- ✓ 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



MAIRIE DE FERQUES

31 rue Elisée Clais
62250 FERQUES

📞 03.21.10.23.70

✉️ mairie@ferques.fr

🌐 www.ferques.fr

**Référence courrier : DJ/AD –
2024-002**

**Objet : Offre d'achat de
terrain**

**Affaire suivie par : A.
DECLERCQ**
secretairegeneral@ferques.fr

Ferques, le 1^{er} février 2024,

*Denis JOLY,
Maire de Ferques*

À

*Monsieur Jean-Louis COTTIGNY,
Président du Conseil d'Administration
Pas-de-Calais Habitat
4 avenue des Droits de l'Homme
CS20926
62022 ARRAS CEDEX*

Monsieur le Président,

Le 15 décembre 2022 j'adressais un courrier à Madame [REDACTED] directrice du territoire, lui faisant part de la volonté de la commune de Ferques de pouvoir acquérir une partie du terrain cadastré AH parcelle 180, dont Pas-de-Calais Habitat est propriétaire. Ce terrain nous serait bénéfique afin de proposer un projet d'intérêt communal qui est celui de la construction d'une maison médicale.

[REDACTED] a été saisie du dossier et a demandé aux domaines une évaluation en valeur vénale des parties de terrain nécessaires. La surface évaluée représente 4862m². Le coût d'acquisition est estimé à 130 000 € hors taxes et hors frais de notaire.

J'ai soumis cette question à mes collègues du Conseil Municipal le 30 janvier 2024, qui ont adopté la délibération à l'unanimité. Vous trouverez celle-ci jointe à ce courrier.

Aussi, par la présente, je vous confirme mon intérêt pour l'achat de la partie de la parcelle AH180 évaluée par les domaines au prix estimé, soit 130 000 € hors taxes et hors frais de notaire.

J'espère vivement une réponse favorable de la part de votre conseil d'administration, qui nous permettra d'avancer dans notre projet d'intérêt majeur en terme de santé publique. Je reste évidemment à votre disposition pour toute information complémentaire. Je vous remercie par avance de l'intérêt que vous porterez à ma demande et vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma considération distinguée.



Le Maire,

Denis JOLY

Département :
PAS DE CALAIS

Commune :
FERQUES

Section : AH
Feuille : 000 AH 01

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

Date d'édition : 09/09/2022
(fuseau horaire de Paris)

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

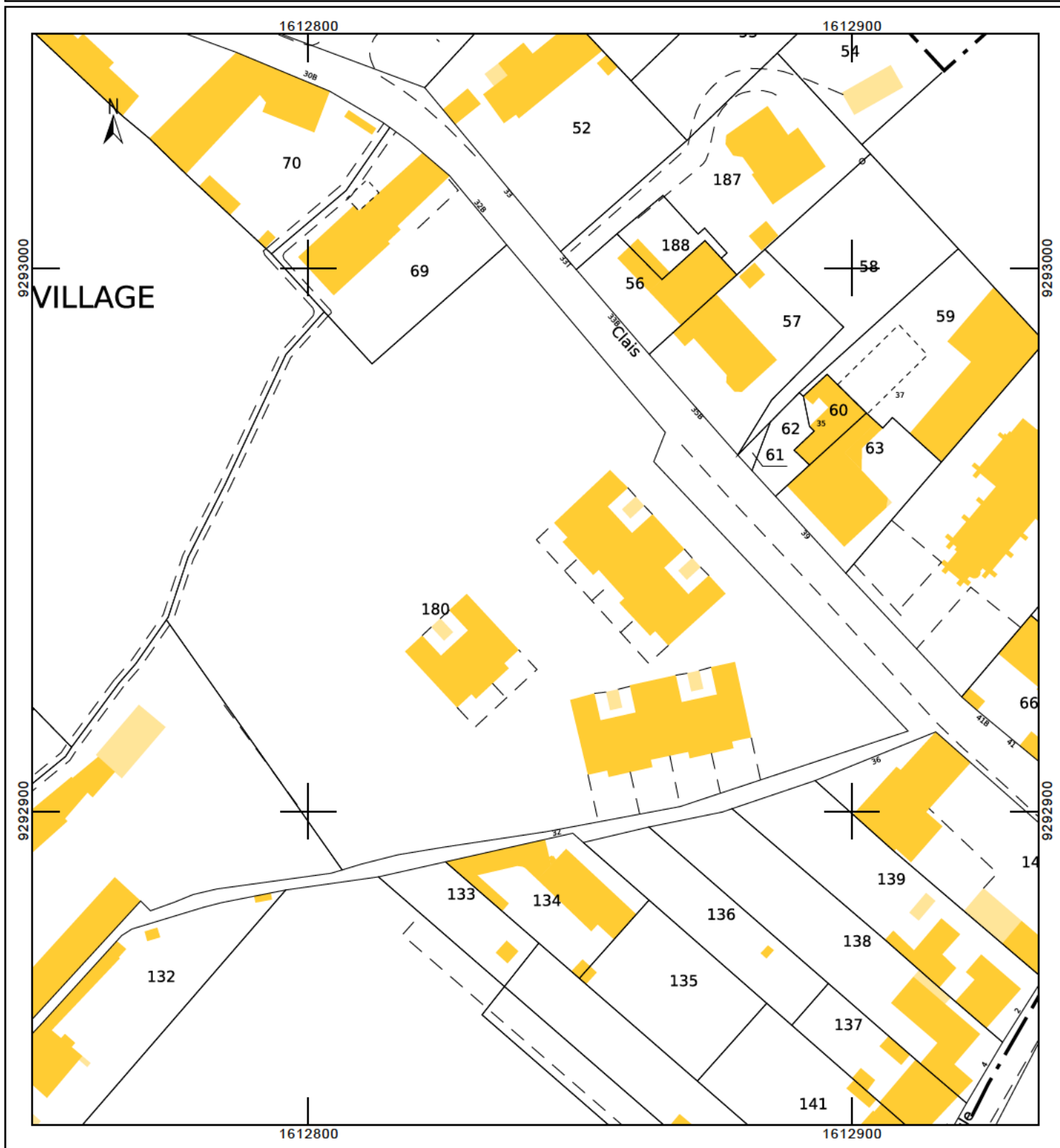
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
BOULOGNE SUR MER
Pôle de topographie et Gestion cadastrale
26 Rue d'Aumont 62321
62321 BOULOGNE SUR MER
tél. 03.21.10.29.02 -fax 03.21.10.29.42
ptgc.620.boulogne-sur-
mer@dgif.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr





**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

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

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

Le 12/10/2023

Le Directeur Départemental des Finances
Publiques du Pas-de-Calais

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par :

Courriel :

Téléphone :

à

PAS-DE-CALAIS HABITAT

Réf DS: 5481287
Réf OSE : 2023-62329-37223

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*



Nature du bien : Terrain à bâtir d'une superficie de 4 862m²

Adresse du bien : Rue Elisée Clais 62250 Ferques

Valeur : 130 000€, hors taxes et hors frais assortie d'une marge d'appréciation de 10%
L'immeuble peut ainsi être cédé sans justification particulière jusqu'à un seuil fixé à 117 000€.

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 : [REDACTED]

2 - DATES

de consultation : 16/05/2023

de délai négocié : sans objet

de visite : du bureau

de dossier en état : 04/10/2023

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 dont la commune souhaiterait se porter acquéreur.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Ferques est une petite ville située à côté de Marquise, au nord du Boulonnais. Elle compte environ 1 700 habitants.

Son sol est riche en calcaire et marbre.

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

Emprise située en bordure de la Rue Élisée Clais, zone centrale de la commune.

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

La qualification de terrains à bâtir, au sens de l'article L 322-3 du code de l'expropriation, est réservée aux terrains qui, un an avant l'ouverture de l'enquête prévue à l'article L. 1 ou, dans le cas prévu à l'article L. 122-4, un an avant la déclaration d'utilité publique, sont, quelle que soit leur utilisation, à la fois :

2° Effectivement desservis par une voie d'accès, un réseau électrique, un réseau d'eau potable et, dans la mesure où les règles relatives à l'urbanisme et à la santé publique l'exigent pour construire sur ces terrains, un réseau d'assainissement, à condition que ces divers réseaux soient situés à proximité immédiate des terrains en cause et soient de dimensions adaptées à la capacité de construction de ces terrains. Lorsqu'il s'agit de terrains situés dans une zone désignée par un plan d'occupation des sols, un plan local d'urbanisme, un document d'urbanisme en tenant lieu ou par une carte communale, comme devant faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble, la dimension de ces réseaux est appréciée au regard de l'ensemble de la zone.

Au cas présent , l'emprise est desservie et les réseaux sont à proximité immédiate.

En conséquence, ce terrain peut être qualifié de TAB : superficie, réseaux et zonage constructible.

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie de la parcelle	Superficie de l'emprise	Nature réelle
Ferques	AH 180p	Rue Elisée Clais	Non arpentée	4 862m²	TAB
TOTAL				4 862m²	



4.4. Descriptif

Emprise de forme irrégulière : large accès par la rue (environ 30m de façade), 90m de long et décroché vers la gauche en fond de parcelle.

Réseaux à proximité directe.

4.5. Surfaces du bâti

Absence de bâti

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Propriétaire : Pas-de-Calais Habitat

5.2. Conditions d'occupation

Libre d'occupation

6 - URBANISME

Règles actuelles

Plan Local d'Urbanisme

Zone UAd: La zone UAd correspond aux espaces de centre-village. 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.

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

→ Ont été recherchées des mutations de terrains à bâtir d'une surface comprise entre 800 et 10 000m², à 3km autour, sur la période de 09/2020 à 09/2023

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

TC	Ref. enregistrement	Ref. Cadastrales	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m²)	Prix total HT	Prix/ m²	Zonage	Observations
1	6204P04 2021P00891	487//AC/144-147-142-150//	LES PATURES DES NOCES, LANDRETHUN-LE-NORD	25/01/2021	1 165	40 833	35,05	UC	TAB de forme rectangulaire, façade de 15m, plus éloigné
2	6204P04 2021P00883	487//AC/143-142-148-150//	LES PATURES DES NOCES, LANDRETHUN-LE-NORD	15/01/2021	1 307	45 833	35,07	UC	TAB de forme trapèze, en longueur, plus éloigné
3	6204P04 2020P08000	329//AB/263//	LA FONTAINE DES NOCES, FERQUES	17/12/2020	1 005	50 269	50,02	UC à 98 % et A à 2 %	TAB de bonne configuration, proche du bien à évaluer
4	6204P04 2021P08648	487//AE/194//	RUE COUDEROUSSÉ, LANDRETHUN-LE-NORD	04/11/2021	966	53 000	54,87	UC	TAB de forme atypique, beau rectangle en façade puis bande étroite à l'arrière
5	6204P04 2022P14609	329//AD/55//	LA FONTAINE MAHIEU, FERQUES	02/09/2022	897	58 000	64,66	UC	TAB de bonne configuration, proche du bien à évaluer
Moyenne							48		
Médiane							50		

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

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

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

Il ressort de l'étude de marché que les terrains à bâtir se vendent sur ce secteur entre 35 et 65€/m². Les prix moyen et médian se situent autour de 50€ le m².

Cette valeur médiane correspond au prix de vente du TC n°3 sur la commune de Ferques.

Cependant, il est à noter que les mutations qui ressortent de l'étude de marché sont de superficie moindre que l'emprise à céder. Il s'agit en outre de terrains d'une profondeur de 40m environ.

Le terrain à évaluer a une configuration particulière : de forme rectangulaire avec une large façade et une profondeur d'environ 90m pour la partie avant, puis un décroché vers l'arrière des bâtiments déjà en place assez éloigné de la voie de desserte du terrain.

Par conséquent, il est donc proposé une évaluation par zone en retenant une 1ère zone à 100 % sur une profondeur de 40m (soit 1 300m²), une seconde zone de 40m de profondeur avec un taux de dégressivité de 50 % (soit 1 762m²), puis un taux de dégressivité de 75 % pour la zone la plus retirée qui s'étend à l'arrière gauche du terrain (soit 1 800m²).

La valeur retenue pour la détermination de la valeur vénale du terrain correspond à la médiane, soit 50€ le m².

(Valeur finale corroborée par la cession d'un terrain de 80m de long sur la commune de Ferques le 21/06/2022 au tarif de 24,29€ le m² pour 1 235m²).

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 **(50€ x 1300m² + 50€*0,5*1762m² + 50€*0,25*1800m²), soit 131 550€ arrondie à 130 000€**

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 %, portant la valeur minimale de cession sans justification particulière arrondie à 117 000€.

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 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,



L'Inspectrice des Finances Publiques

A handwritten signature in black ink, appearing to be a stylized 'L' followed by a flourish.