

Accusé de réception en préfecture
062-344077672-20240517-8523-DE-1-1
Date de télétransmission : 23/05/2024
Date de réception préfecture : 23/05/2024

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 17 MAI 2024

Président : Monsieur COTTIGNY

Présents : Monsieur COTTIGNY, Madame DUHEN, Monsieur MALFAIT, Monsieur MELLICK.

Excusés : Monsieur LEROY qui a donné pouvoir à Monsieur COTTIGNY, Madame AIT-CHIKHEBBIH qui a donné pouvoir à Monsieur COTTIGNY, Madame ROSSIGNOL qui a donné pouvoir à Monsieur MELLICK.

MARLES-LES-MINES - Cité Bon Air Vente d'un ensemble immobilier

Direction politique clients et solidarités

Rapporteur : Mme [REDACTED]

Pas-de-Calais habitat a régularisé un bail à construction avec la Vie Active en vue de la construction d'un EHPAD, Cité Bon Air et rues des Alizées et du Sirocco, sur la commune de Marles-les-Mines ainsi que de la réhabilitation de 18 logements en EHPA. Le bail a été signé en date du 2 mai 2013.

L'EHPAD a été mis en service le 5 mars 2013 et l'EHPA a été mis en service le 2 mars 2016.

Lors de la construction de l'EHPAD, Pas-de-Calais habitat a conservé la propriété constituée de deux ailes attenantes à l'EHPAD, mise en service en 1977, qui avait pour projet de créer un béguinage de 15 logements.
Le béguinage n'a finalement pas été mis en œuvre.

La Vie Active, par la voix de son Président, Monsieur Alain DUCONSEIL, a fait part à Pas-de-Calais habitat de son intérêt pour l'acquisition de ces deux ailes vacantes aux termes d'une lettre en date du 6 février 2021, afin d'y installer une micro-crèche ainsi que des appartements connectés pour personnes âgées autonomes.

I - DESCRIPTION DES LOCAUX

Ces deux ailes sont reprises au cadastre section AD n°315 pour une contenance de 2 842 m².

L'aile de droite (Sirocco 1) comprend 7 studios de 34 m².

L'aile de gauche (Sirocco 2) comprend 8 studios de 34 m².

Ces deux ailes communiquent directement avec l'EHPAD.

II - SITUATION LOCATIVE DU LOCAL

Ces deux ailes sont libres d'occupation depuis le 2 mai 2013, date d'achèvement de l'ensemble immobilier.

III - PRIX DE VENTE

Consulté le 5 février 2024, le service local du Domaine a évalué la valeur vénale de ce local à 300 000 euros HT par avis en date du 3 avril 2024.

Cette valeur a été calculée sur la base de la surface des 15 studios (superficie privative). Il nous convient d'y adjoindre 64 m² de circulation intérieure, ce qui ramène la surface bâtie totale à 574 m². Au prix des domaines, il en découle une valeur de 335 790 euros HT.

Au 31 décembre 2024, la valeur nette comptable sera de 21 1752,63 euros et il n'y a pas de capital restant dû.

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 Bureau :

- ✓ décident la vente des deux ailes mitoyennes à l'EHPAD situé Cité du Bon Air, rues des Alizées et du Sirocco à Marles-les-Mines et reprises au cadastre section AD n° 315 au profit de La Vie Active, moyennant le prix minimum de 385 000 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

Siège Social
4 rue Beffara
62000 ARRAS
03 21 23 47 35

Pas de Calais HABITAT.
Mr Jean Louis COTTIGNY, Président.
4, Avenue des Droits de L'Homme.
CS 20926
62000 ARRAS.

Alain DUCONSEIL
Président

ARRAS, le 6 Février 2024

Objet : Complexe « Du Bon Air » Marles les Mines. Acquisition Parcelle N° AD 315
N/Réf : GA/SR/ED/2024/02.

Monsieur le Président,

Je viens ici vers vous, dans le prolongement des échanges de nos services respectifs concernant le développement foncier du Complexe « Du Bon Air », à MARLES LES MINES.

En l'espèce, depuis 2013, l'association LA VIE ACTIVE a pris possession progressivement des parcelles AD 235, 307 ; 309 ; 314 ; 316 et 318, sises sur la commune de MARLES LES MINES, afin d'y réaliser différents Etablissements médico-sociaux, à destination notamment de personnes âgées : EHPAD, Appartements Connectés, Rénovation Foyer Logement en résidence Autonomie.

Ces constructions ont été édifiées avec votre appui technique en vertu d'un bail à construction signé le 2 Mai 2013, où au terme de l'acte, soit le 14 Février 2053, l'association LA VIE ACTIVE devient propriétaire de l'ensemble des biens immobiliers construits, sur les parcelles AD 235, 307 ; 309 ; 314 ; 316 et 318.

Depuis début de l'année 2023, des négociations ont eu lieu sur un projet de création d'une micro crèche, et d'appartements connectés au sein des deux ailes vacantes, une de chaque côté de la partie centrale, d'un bâtiment sis sur la parcelle AD 315 qui auraient dû accueillir un béguinage dont la mise en service n'a jamais été réalisée.

Ainsi, dans le cadre de notre propriété à long terme, mais aussi notre financement des travaux nécessaires à la création de la micro-crèche, et des nouveaux appartements connectés, nous ne souhaitons pas nous engager dans une location longue durée sur la parcelle AD 315, mais bien à une acquisition immédiate de ladite parcelle, qui est à ce jour toujours la propriété de Pas de Calais Habitat, dans un ensemble qui à terme sera la propriété de LA VIE ACTIVE.

Si cette proposition vous agréée, nos services restent à votre disposition, pour la suite des démarches.

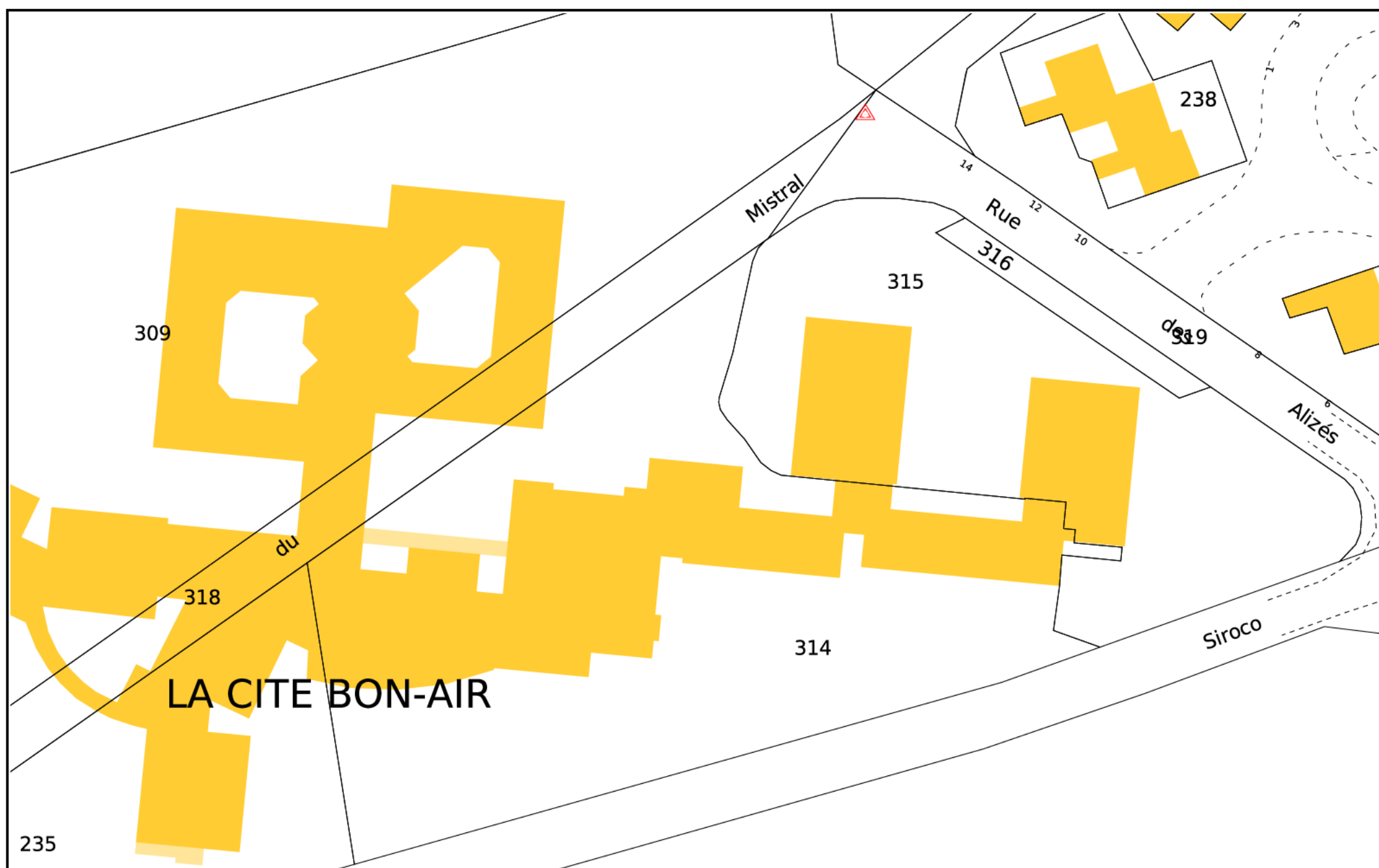
Comptant sur votre compréhension, et vous souhaitant bonne réception,

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'assurance de ma parfaite considération.

B. C. Cottigny

Sirocco 2

Sirocco 1



Département du Pas-de-Calais

Commune de Marles-Les-Mines

EHPAD
Rue du Sirocco

Pas-De-Calais Habitat

PLAN DE NIVEAU

Système de projection géométrique : Local
Système de projection géométrique : Pas de projection

Publié : 22/05

Modifications	Date	Auteur
Création du plan	26/01/2023	Romain PIGE (pige.geometre@cabinetbogaert.fr)

Sigé Social BETHUNE
Technoparc Futura
Rue de l'université - BP 583
62411 BETHUNE CEDEX
Tél : 03.20.57.30.54
Email : bogaert.geometre@cabinetbogaert.fr

Agence de LILLERS
6, Rue Fossil Cave
62190 LILLERS
Tél : 03.21.61.02.33

Agence de DUNKERQUE
52, Rue Henri Tormen
59140 DUNKERQUE
Tél : 03.28.66.76.79

GÉOMÈTRE-EXPERT
GARANT D'UN CADRE DE VIE DURABLE

SIROCCO 2

Chambre 1		Chambre 2		Chambre 3		Chambre 4	
Désignation	Superficie	Désignation	Superficie	Désignation	Superficie	Désignation	Superficie
Hall	4.67 m²	Hall	4.67 m²	Hall	4.67 m²	Hall	4.67 m²
Salle de bain + WC	4.75 m²	Salle de bain + WC	4.75 m²	Salle de bain + WC	4.75 m²	Salle de bain + WC	4.81 m²
Débaras	2.62 m²	Débaras	2.60 m²	Débaras	2.59 m²	Débaras	2.61 m²
Cuisine + séjour	21.00 m²	Cuisine + séjour	20.94 m²	Cuisine + séjour	20.94 m²	Cuisine + séjour	20.94 m²
Superficie totale = 34 m²		Superficie totale = 34 m²		Superficie totale = 34 m²		Superficie totale = 34 m²	

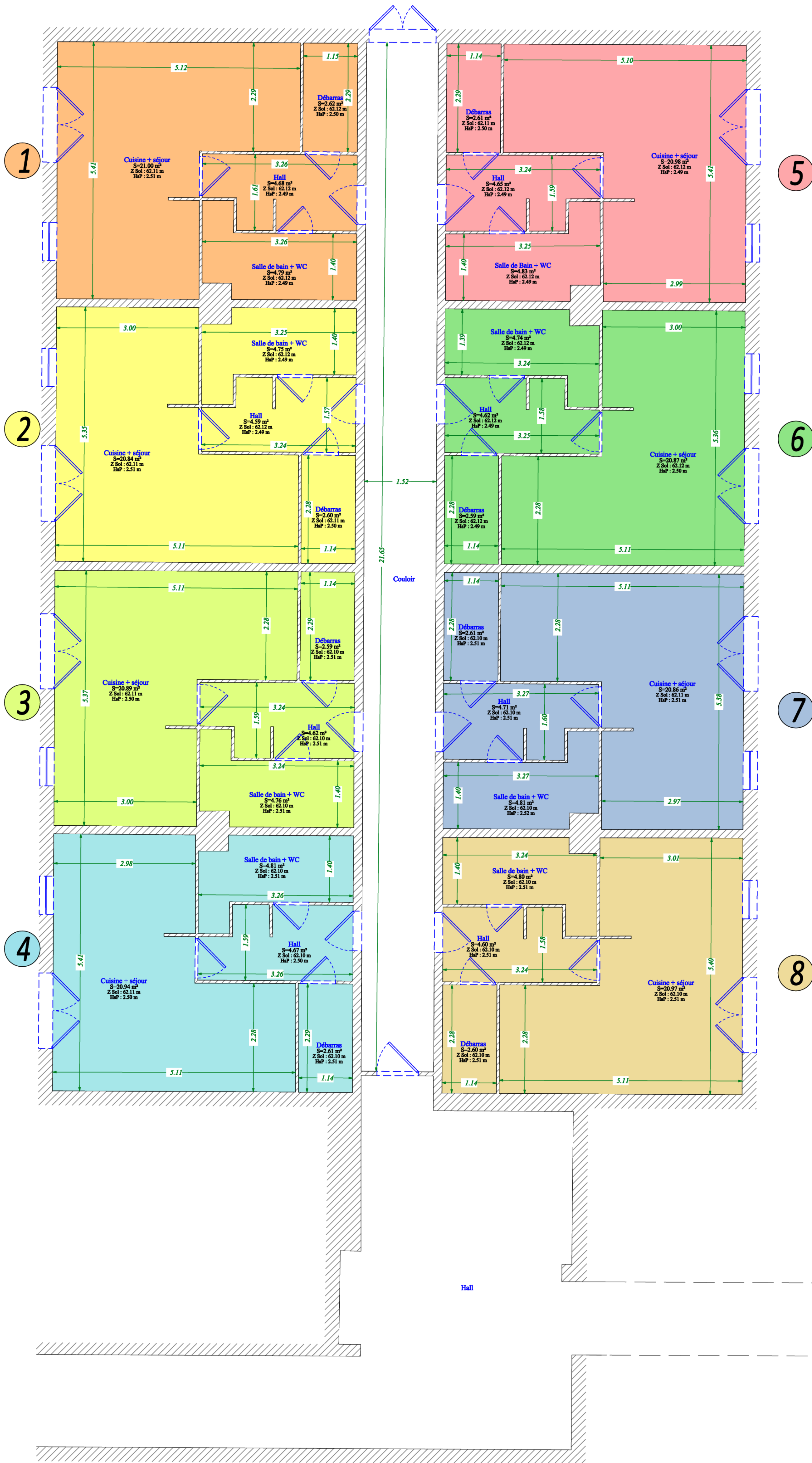
Chambre 5		Chambre 6		Chambre 7		Chambre 8	
Désignation	Superficie	Désignation	Superficie	Désignation	Superficie	Désignation	Superficie
Hall	4.65 m²	Hall	4.62 m²	Hall	4.71 m²	Hall	4.60 m²
Salle de bain + WC	4.83 m²	Salle de bain + WC	4.73 m²	Salle de bain + WC	4.73 m²	Salle de bain + WC	4.80 m²
Débaras	2.61 m²	Débaras	2.59 m²	Débaras	2.61 m²	Débaras	2.60 m²
Cuisine + séjour	20.98 m²	Cuisine + séjour	20.94 m²	Cuisine + séjour	20.94 m²	Cuisine + séjour	20.97 m²
Superficie totale = 34 m²		Superficie totale = 34 m²		Superficie totale = 34 m²		Superficie totale = 34 m²	

SIROCCO 1

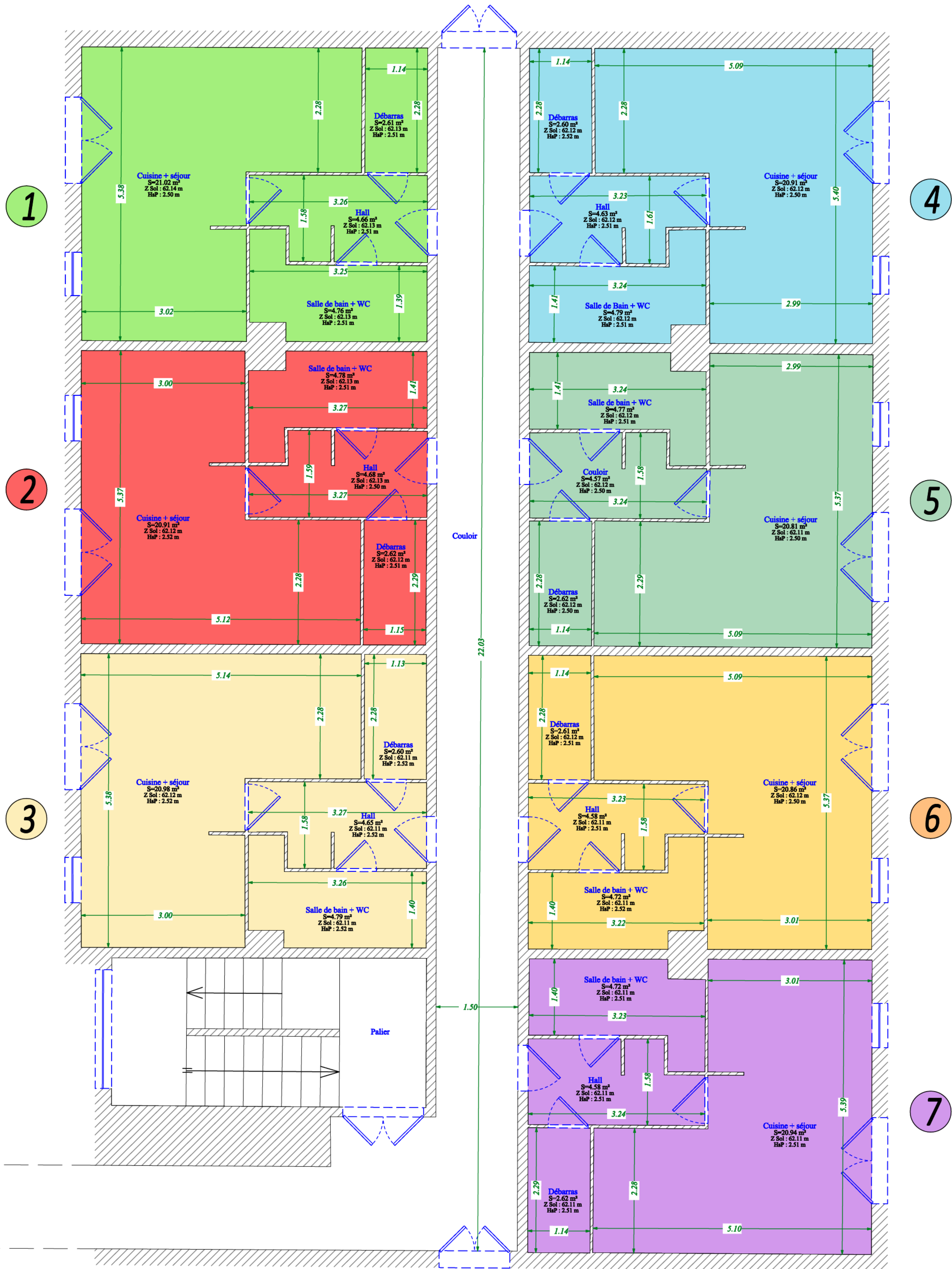
Chambre 1		Chambre 2		Chambre 3	
Désignation	Superficie	Désignation	Superficie	Désignation	Superficie
Hall	4.66 m²	Hall	4.68 m²	Hall	4.65 m²
Salle de bain + WC	4.83 m²	Salle de bain + WC	4.78 m²	Salle de bain + WC	4.79 m²
Débaras	2.61 m²	Débaras	2.62 m²	Débaras	2.60 m²
Cuisine + séjour	21.02 m²	Cuisine + séjour	20.91 m²	Cuisine + séjour	20.98 m²
Superficie totale = 34 m²		Superficie totale = 34 m²		Superficie totale = 34 m²	

Chambre 4		Chambre 5		Chambre 6		Chambre 7	
Désignation	Superficie	Désignation	Superficie	Désignation	Superficie	Désignation	Superficie
Hall	4.63 m²	Couloir	4.57 m²	Hall	4.58 m²	Hall	4.58 m²
Salle de bain + WC	4.79 m²	Salle de bain + WC	4.73 m²	Salle de bain + WC	4.73 m²	Salle de bain + WC	4.73 m²
Débaras	2.60 m²	Débaras	2.62 m²	Débaras	2.61 m²	Débaras	2.62 m²
Cuisine + séjour	20.91 m²	Cuisine + séjour	20.81 m²	Cuisine + séjour	20.86 m²	Cuisine + séjour	20.94 m²
Superficie totale = 34 m²		Superficie totale = 34 m²		Superficie totale = 34 m²		Superficie totale = 34 m²	

SIROCCO 2



SIROCCO 1





Direction Générale des Finances Publiques

Le 3 avril 2024

Direction départementale des Finances Publiques du Pas-de-Calais

Pôle d'évaluations domaniales

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 Directeur départemental des Finances
publiques du Pas-de-Calais

à

Monsieur le Directeur
PAS DE CALAIS HABITAT

POUR NOUS JOINDRE

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Réf DS: 16139075

Réf OSE : 2024-62555-08888

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 : Ensemble immobilier cadastré AD 315

Adresse du bien : Rue du Sirocco 62540 Marles-les-Mines

Valeur : 300 000 € HT, assortie d'une marge d'appréciation de 15 %
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

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 - CONSULTANT

PAS DE CALAIS HABITAT

affaire suivie par : Christine Parain

2 - DATES

de consultation :	05/02/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	15/03/2024
du dossier complet :	15/03/2024

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 de l'immeuble décrit ci-dessous à la Vie Active

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

4 - DESCRIPTION DU BIEN

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
MARLES LES MINES	AD 315 (2842 m ²)	Rue du Sirocco	510 m ²	<p>l'immeuble à céder correspond à 2 ailes désaffectées d'un foyer de personnes âgées construit dans les années 1970 et comprenant 15 studios.</p> <p>Constructions de plein pied (murs béton crépi et briquettes de parement et toiture tuiles)</p> <p>Lors d la visite, il a été constaté que la Vie Active avait déjà entrepris les travaux de transformation de ces 2 bâtiments</p>

Informations

- Feuille

Informations relatives à la feuille au centre de la vue (PDF)

- Parcelles

☒ ☐ ☐

Veuillez sélectionner une ou plusieurs parcelles en cliquant dessus.

- Fichier de points

Informations littérales relatives à la parcelle

Référence : 555 000 AD 0315

Contenance : 2842 m²

Contenance PCI : 2841 m²

Adresse : - RUE DU MISTRAL
62540 MARLES LES MINES

Nom du propriétaire : PAS DE CALAIS HABITAT





Photo prise lors de la visite du 15 mars 2024



Photo prise lors de la visite du 15 mars 2024



Photo prise par le consultant avant les travaux entrepris par la Vie Active



Photo prise par le consultant avant les travaux entrepris par la Vie Active



Photo prise par le consultant avant les travaux entrepris par la Vie Active



Photo prise par le consultant avant les travaux entrepris par la Vie Active



Photo prise par le consultant avant les travaux entrepris par la Vie Active



Photo prise par le consultant avant les travaux entrepris par la Vie Active

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriétaire de l'immeuble

PAS DE CALAIS HABITAT

5.2. Conditions d'occupation

Libre d'occupation

6 - URBANISME

Zone urbaine

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

Méthode comparative

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Étude de marché bâtiments sociaux ou médico-sociaux à rénover

N° TC	Date de transaction	Localisation	surf	Prix de cession	Prix/m²
1	02/04/21	LONGUENESSE	1113 m²	600 000,00 €	539,00 €
2	05/04/19	BULLY LES MINES	444 m²	260 000,00 €	585,00 €
3	26/07/19	ISBERGUES	2303 m²	1 200 001,00 €	521,00 €
				Moyenne/m²	548,33 €
				Médiane/m²	539,00 €

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

Lors d la visite du 15 mars 2024, il a été constaté que la Vie Active avait déjà entrepris les travaux de transformation de ces locaux avec l'autorisation de PDCH.

Il s'agit donc d'estimer la valeur vénale de ces locaux avant travaux. A cette fin, des photos ont été transmises par le consultant sachant que cet ensemble avait déjà été estimé en 2017 à 350000 € soit environ 700 € / m².

Cette valeur paraît désormais aujourd'hui trop importante au regard de l'état de vétusté qui ressort des photos sachant que les locaux se sont sans doute dégradés depuis la précédente estimation de 2017.

Au vu de ces éléments, il est proposé de retenir la valeur haute de l'étude de marché ci-dessus soit $585 \text{ € / m}^2 \times 510 \text{ m}^2 = 298\,350 \text{ €}$ arrondi à 300 000 €

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 300 000 €.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 15 %.

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 et par délégation,





Validation prix domaine - achat

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

Je fais suite à l'échange que vous avez eu avec M. Danel concernant l'estimation du domaine.

Je vous confirme que nous sommes favorable à envisager un achat du domaine au prix estimé, soit 385 000€.

Je vous laisse m'indiquer les prochaines étapes,

Merci à vous,

Cordialement,

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

LA VIE Association reconnue
d'utilité publique
ACTIVE

Humaniste et Fraternelle