

Accusé de réception en préfecture
062-344077672-20240614-9014A-DE-1-1
Date de télétransmission : 24/06/2024
Date de réception préfecture : 24/06/2024

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 14 JUIN 2024

Président : Monsieur COTTIGNY

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

Excusé : Monsieur MALFAIT.

BOUVIGNY-BOYEFFLES - rue Arthur Mayeur Vente de 2 parcelles de terrain

Direction politique clients et solidarités
Rapporteur : Mme [REDACTED]

Pas-de-Calais habitat est propriétaire d'un ensemble immobilier constitué de 11 logements, de 12 garages et de terrain sur la commune de Bouvigny-Boyeffles – rue Arthur Mayeur – cité TDF repris au cadastre section AO n°24 pour une contenance totale de 4 966 m².

Pas-de-Calais habitat n'a, à ce jour, pas de projet de construction sur les terrains en espaces verts de cet ensemble immobilier.

I - TERRAIN

Les 2 parcelles de terrain objets de la présente délibération sont cadastrées section AO n°24p pour une contenance respective de 608 m² et 870 m².

Ces parcelles de terrain sont classées en zone AU du Plan Local d'Urbanisme.

II - PRIX DE VENTE

Par avis en date du 18 avril 2024, le service local du Domaine a évalué la valeur vénale des parcelles de terrain cadastrées section AO n°24p à 61 500 euros HT pour une superficie de 608 m² et 88 000 euros HT pour une superficie de 870 m².

Ces parcelles provenant de la division d'une parcelle de plus grande contenance, les frais de géomètre liés à cette division ainsi que les frais de bornage seront à la charge de Pas-de-Calais habitat.

Au 31 décembre 2024, la valeur nette comptable de chacune de ces parcelles de terrain est de 0 euro.

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 des parcelles de terrain situées à Bouvigny-Boyeffles – rue Arthur Mayeur – cité TDF, reprises au cadastre section AO n°24p, moyennant le prix minimum de 61 500 euros HT pour la parcelle de 608 m² et de 88 000 euros HT pour la parcelle de 870 m².
- ✓ 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

Département :
PAS DE CALAIS

Commune :
BOUVIGNY-BOYEFFLES

Section : AO
Feuille : 000 AO 01

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

Date d'édition : 26/04/2024
(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@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr





Direction Générale des Finances Publiques

Le 18/04/2024

Direction régionale / départementale des Finances Publiques

Pôle d'évaluation domaniale du Pas-de-Calais

5, rue du Docteur Brassart

BP 30015

62064 ARRAS CEDEX

Courriel : ddfip62.domaine@dgfip.finances.gouv.fr

Le Directeur départemental des Finances
publiques

à

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Hugues Fourier

Courriel : hugues.fourrier@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 03 91 80 11 06

Pas-de-Calais Habitat
SA d'HLM

Réf DS:16830075

Réf OSE :2024-62170-20314

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 :

Terrain à Bâtir

Adresse du bien :

Rue Arthur Mayeur à Bouvigny-Boyeffles
Cité TDF

Valeur :

149 500 € - hors taxes et hors droits -

Des précisions sont apportées au paragraphe « Détermination de la Valeur Vénale » et aux paragraphes suivants.

1 - CONSULTANT : COLLECTIVITÉS TERRITORIALES, LEURS GROUPEMENTS ET LEURS ÉTABLISSEMENTS PUBLICS, SOCIÉTÉS HLM, SEM, ...

affaire suivie par : Mme Lefebvre Elodie

2 - DATES (CF DÉMARCHES SIMPLIFIÉES ET OSE)

- L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique.

de consultation :	
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	

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 Avis Antérieurs :

- Projet : « *La description du projet doit être systématique et une attention toute particulière doit y être apportée car elle conditionne l'évaluation.* »

- Cession de 2 lots de TAB

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

- Avis antérieurs ou connexes éventuels : non renseigné

-

4 - DESCRIPTION DU BIEN (SE REPORTER ÉGALEMENT AUX ÉLÉMENTS DÉMATÉRIALISÉS ET COMMUNIQUÉS PAR LE CONSULTANT VIA LA PLATE-FORME DÉMARCHES SIMPLIFIÉES)

4.1. Situation générale - Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

- Situation : commune résidentielle de l'agglomération

- Accessibilité : au sein d'un ancien lotissement/cité HLM

- Voirie et Réseau : considérés comme présents à défaut de précision dans la demande d'évaluation

4.2. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie <u>de la Parcelle</u>	Nature réelle
Bouvigny-Boyeffles	AO 24p	Cité TDF	608m ² + 870m ²	2 lots de TAB

-

4.3. Descriptif

- Constat sur place,

- Les 2 emprises sont en état actuel d'espace vert, plates.

- Accès depuis la rue Arthur Mayeur

- ancienne résidence HLM, qui présente une relative vétusté extérieure

- le « - » : environnement de la cité TDF, cité « datée »

- le « + » : un coffret gaz au niveau de chaque lot ; et La commune de Bouvigny est résidentielle

-

Lot 1



Lot 2



Accès résidence



-

- la parcelle :

Client Cartographique

Informations

Feuille

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

Parcelles

Veuillez sélectionner une ou plusieurs parcelles en cliquant dessus.

Annuler Tout effacer Valider

Fichier de points

Informations littérales relatives à la parcelle


Référence : 170 000 AO 0024

Contenance : 4966 m²

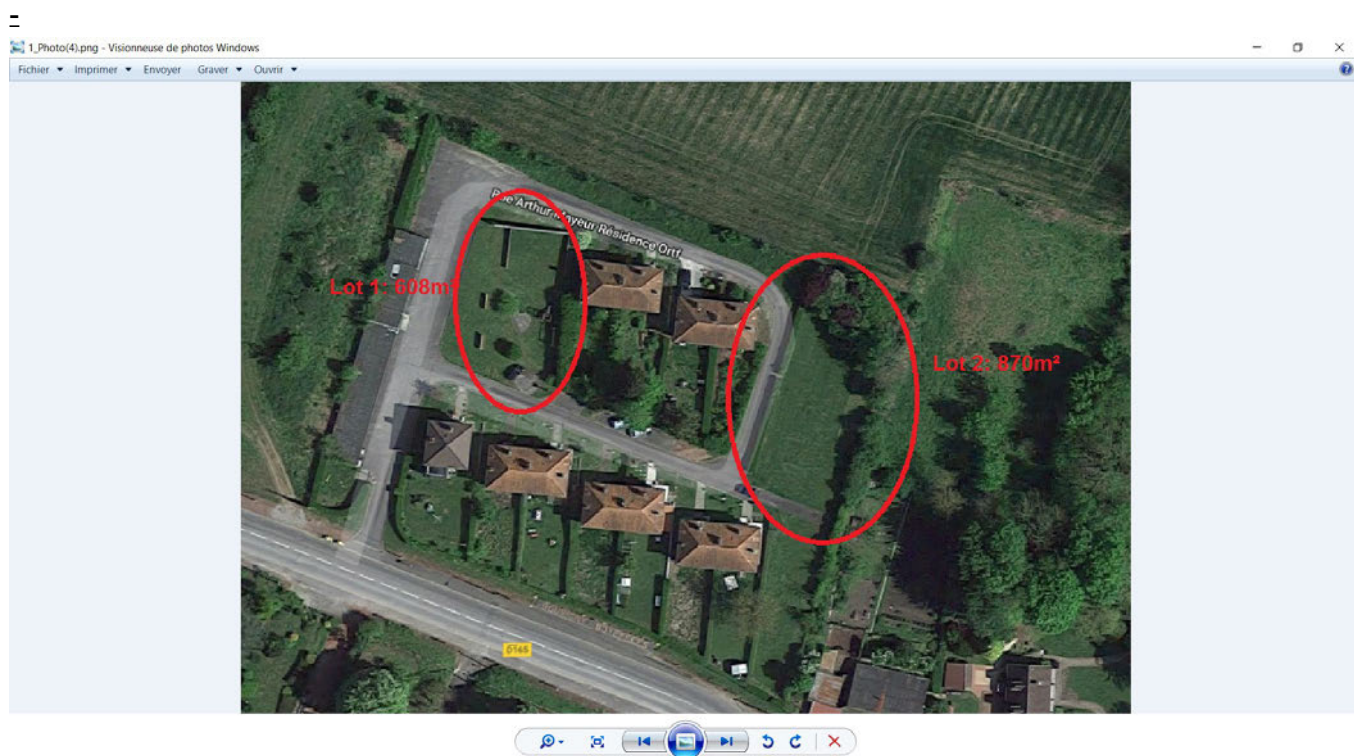
Contenance PCI : 4965 m²

Adresse : - RUE ARTHUR MAYEUR RES ORTF 62172 BOUVIGNY-BOYEFFLES

Nom du propriétaire PAS DE CALAIS HABITAT



- les 2 lots :



5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

- Nom des propriétaires : PdeC Habitat société d'HLM
- Origine de propriété : ancienne/non renseignée

5.2. Conditions d'occupation

- situation libre ou non : libre

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles : SE REPORTER ÉGALEMENT AUX ÉLÉMENTS DÉMATÉRIALISÉS ET COMMUNIQUÉS PAR LE CONSULTANT VIA LA PLATE-FORME DÉMARCHES SIMPLIFIÉES)

- Identification du zonage au PLU : AU
- Principales caractéristiques de la zone dans laquelle se trouve le bien : zone urbaine
- Servitudes publiques et/ou privées grevant le bien :-
- Présence ou non de ZAC (zone d'aménagement concerté), ZAD (zone d'aménagement différé), PPRI (plan de prévention des risques d'inondations), PPRT (plan de prévention des risques technologiques) :-

6.2.Date de référence et règles applicables : *sans objet*

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

- Méthode par comparaison

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

8.1.1.Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

-

-

Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m²)	Prix total €	Prix €/m²	Observations
170//AE/583//	BOUVIGNY-BOYEFFLES	43 RUE DU 11 NOVEMBRE	17/03/2022	974	100 000	102,67	Terrain à bâtir Vente entre particuliers
170//AE/584//	BOUVIGNY-BOYEFFLES	43 RUE DU 11 NOVEMBRE	11/05/2022	953	100 000	104,93	Terrain à bâtir Vente entre particuliers
170//AE/582//	BOUVIGNY-BOYEFFLES	43 RUE DU 11 NOVEMBRE	17/05/2022	990	100 000	101,01	Terrain à bâtir Vente entre particuliers
170//AO/183//	BOUVIGNY-BOYEFFLES	DERRIERE LES HAIES	27/09/2022	716	103000 Dont TVA de 20 %	143,85	Terrain à bâtir En lotissement Vente d'1 lotisseur/aménageur
170//AO/208//	BOUVIGNY-BOYEFFLES	DERRIERE LES HAIES	26/10/2022	537	76000 Dont TVA de 20 %	141,53	Terrain à bâtir En lotissement Vente d'1 lotisseur/aménageur
170//AO/204//	BOUVIGNY-BOYEFFLES	DERRIERE LES HAIES	05/12/2023	743	98000 Dont TVA de 20 %	131,9	Terrain à bâtir En lotissement Vente d'1 lotisseur/aménageur
170//AP/212// 170//AP/217// 170//AP/220//	BOUVIGNY-BOYEFFLES	LE VILLAGE SUD	06/03/2023	780	100 000	128,21	Terrain à bâtir Vente entre particuliers

-

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

- L'étude de marché des immeubles non bâtis similaires et situés à proximité et/ou relative proximité, révèle des valeurs unitaires comprises entre 101 et 128,01 €/m².

- Observe une échelle de valeurs relativement homogène, faisant ressortir une valeur médiane/dominante autour de 105 €/m² pour un prix de lot de TAB de 100 000€ sur les 4 transactions entre particuliers pour des parcelles de 790m² à 990m². (en couleur jaune)

- J'ai exclu les transactions du nouveau lotissement commercialisé récemment.
- et J'ai retenu la valeur la plus basse.

- Dès lors, et compte tenu de l'ensemble de ces éléments, il est proposé de valoriser l'immeuble considéré à hauteur de 101 €/m², soit sur une base raisonnable et modérée adaptée au contexte.

Lot de 608m² => 61 500€

Lot de 870m² => 88 000€

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

[Cession]

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 totale du bien est arbitrée à 149 500 €. (arrondie)

Elle est exprimée hors taxes et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 5 %.

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 et sans justification particulière.

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 12 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.

Si les renseignements fournis par le consultant comportent des inexactitudes et/ou insuffisances éventuelles ; il est convenu que notre responsabilité ne pourra en aucun cas être engagée, sur le contenu du document, y compris sur l'avis et sur la valeur retenue.

Par ailleurs, il n'appartient pas aux services d'évaluations domaniales de vérifier les éléments transmis 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,

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'H' followed by a horizontal line extending to the right.

Fourrier Hugues
Inspecteur