

Accusé de réception en préfecture
062-344077672-20240614-9026-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 CONSEIL D'ADMINISTRATION SEANCE DU 14 JUIN 2024

Président : Monsieur COTTIGNY

Présents : Monsieur COTTIGNY, Monsieur LEROY, Madame AIT-CHIKHEBBIH, Madame BOUNY, Madame BRAS, Monsieur CAGIN, Monsieur DHAUSSY, Monsieur DUBREUCQ, Monsieur DUCRON, Madame DUHEN, Madame GAILLARD, Madame LEFEBVRE, Madame LEROUGE, Monsieur MELLICK, Madame MENU, Madame MEYFROIDT-LEFAIT, Monsieur PANNIER, Madame ROSSIGNOL, Madame SAVESTE.

Excusés : Monsieur BARBARIN qui a donné pouvoir à Madame AIT-CHIKHEBBIH, Monsieur BAUDE qui a donné pouvoir à Monsieur DUBREUCQ, Monsieur GLORIAN qui a donné pouvoir à Madame DUHEN, Monsieur MALFAIT qui a donné pouvoir à Madame MEYFROIDT-LEFAIT, Monsieur PEZE qui a donné pouvoir à Monsieur LEROY, Monsieur PILCH qui a donné pouvoir à Monsieur COTTIGNY, Madame VAN HEGHE qui a donné pouvoir à Monsieur MELLICK.

Absent : Madame MAQUET.

ACHICOURT - 42 rue Ernest Renan Vente d'un ensemble immobilier

Direction politique clients et solidarités
Rapporteur : [REDACTED]

Pas-de-Calais habitat est propriétaire d'un ensemble immobilier situé sur la commune d'Achicourt, 42 rue Ernest Renan qu'il a acquis en date du 20 décembre 1994.

Monsieur François NOEL, Directeur Général de l'EPDEF a fait part à Pas-de-Calais habitat de son intérêt pour l'acquisition de cet ensemble immobilier aux termes d'une lettre en date du 19 juillet 2023 (annexe 1).

Suite à ce premier courrier, il a été indiqué par l'EPDEF que des travaux avaient été réalisés par leurs soins alors qu'ils incombaient à Pas-de-Calais habitat.

Aussi, par courrier en date du 28 mars 2024, l'EPDEF nous a fait parvenir une nouvelle offre d'achat reprenant le montant des travaux réalisés. (annexe 2).

I - DESCRIPTION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

L'ensemble immobilier est composé d'un bâtiment principal, de deux dépendances « jumelles » à l'arrière, ainsi qu'un terrain à usage de jardin (annexe 3).

Il est repris au cadastre section AY n°310 pour une contenance de 1 264 m².

Le jardin, quant à lui, est repris au cadastre section AY 549 p pour une contenance de 908 m² environ (annexe 4).

Celui-ci devra, avant la vente, faire l'objet d'un découpage parcellaire. Les frais de géomètre seront à la charge de l'acquéreur.

II - SITUATION LOCATIVE DU LOCAL

Cet ensemble immobilier est actuellement loué à l'EPDEF, à usage de foyer pour adolescents.

L'EPDEF a effectué de nombreux travaux en se substituant à Pas-de-Calais habitat et souhaite donc pouvoir, dans le cadre de la vente, bénéficier d'une remise à hauteur de 32 338,95 euros, montant équivalent aux travaux effectués par ses soins.

Pas-de-Calais habitat pourrait consentir à cette remise sous réserve de pouvoir bénéficier, en cas de revente du bien, d'un pacte de préférence.

III - PRIX DE VENTE

Le service local du Domaine a évalué la valeur vénale de cet ensemble immobilier à :

- 444 500 euros HT pour la parcelle AY 310 contenant les éléments bâtis.

- 54 500 euros HT pour la parcelle AY 549 p (à diviser) pour une contenance de 908 m² par avis en date du 25 mai 2022.

Au 31 décembre 2024, la valeur nette comptable de l'ensemble immobilier sera de 278 674 euros et il n'y a plus 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 ses déclarations, Pas-de-Calais habitat est immatriculé auprès de la direction des grandes entreprises (DGE) 6-8 Rue Courtois à Pantin (93505).

Au vu des éléments proposés et après en avoir délibéré, les membres du Conseil

d'administration:

- ✓ décident la vente à l'EPDEF de l'ensemble immobilier, situé 42 rue Ernest Renan à Achicourt et repris au cadastre section AY n° 310 au prix de 412 161,05 euros HT, travaux pris en charge par l'EPDEF déduits, ainsi que le terrain repris au cadastre section n° 549p pour une contenance de 908 m² environ moyennant le prix minimum de 54 500 euros HT.
Les frais de géomètre et de notaire seront à la charge de l'acquéreur.
- ✓ valident l'insertion dans l'acte de vente d'un pacte de préférence qui permettrait à Pas-de-Calais habitat de bénéficier d'un droit de préemption en cas de revente par l'EPDEF de ce bien.
- ✓ 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

Arras, le 19 Juillet 2023

Direction Générale

Dossier suivi par :

Monsieur Bruno FONTALIRAND
Monsieur le Directeur Général de Pas de Calais
Habitat
Pas de Calais Habitat
4 Avenue des Droits de l'Homme
CS 20926
62022 ARRAS CEDEX

Objet : Achat de la Maison d'Enfants d'Achicourt, 42 rue Ernest RENAN,
62217 ACHICOURT

Pièce Jointe : Avis des domaines du 25 Mai 2022

Monsieur le Directeur Général,

Pas-de-Calais Habitat est propriétaire d'une maison et d'un terrain situé au 42 rue Ernest Renan 62217 sur la commune d'Achicourt. L'établissement Public Départemental de l'Enfance et de la Famille est locataire de ce bien depuis l'année 1998 et exploite ces locaux en tant qu'Etablissement Recevant du Public pour l'accueil d'adolescents et d'adolescentes placés à l'Aide Sociale à l'Enfance. Il s'agit d'un ensemble immobilier composé d'une maison principale, de deux annexes ainsi que d'un grand jardin. (Total foncier 2172 m2)

L'EPDEF a réalisé de nombreux travaux pour mettre en conformité ce bien au regard de son exploitation au fur et à mesure des années (travaux d'électricité, travaux d'étanchéité en toiture, ajout de volets roulants pour le confort des adolescents et adolescentes au niveau des fenêtres de chambre). En 2024, nous envisageons le remplacement à nos frais de la chaudière de la maison. De même, l'EPDEF ambitionne la rénovation de l'ensemble des salles de bains des chambres des enfants, ce qui représente pour la maison d'enfants d'Achicourt, la rénovation de 8 salles de bains localisées au sein des chambres ainsi que des sanitaires localisés sur chaque palier des étages de la maison principale.

Le coût du loyer représente une part importante du budget de l'établissement (environ 63 000 €/an).

Nos discussions avec le Département du Pas-de-Calais, notre financeur, permettent d'envisager l'acquisition et la réhabilitation d'un autre bien sur la commune d'Arras nous permettant de relocaliser les adolescents de la maison d'enfants d'Achicourt à l'horizon 2026-2027. Néanmoins, en accord avec le Département, l'EPDEF souhaiterait maintenir son implantation dans l'ensemble immobilier rue Renan à Achicourt afin d'y développer une nouvelle offre de service. Cependant, les perspectives relatives aux crédits d'investissement

mobilisables étant sensiblement plus favorables que celles relatives aux crédits de fonctionnement (sur lesquels s'imputent les redevances locatives), nous souhaiterions vous faire une offre d'achat dudit bien.

En mai 2022, nos services respectifs se sont accordés à faire évaluer l'ensemble immobilier par le service des domaines. Un avis a été rendu par l'inspecteur des finances publiques estimant un prix de vente à 444 500€ HT pour l'ensemble du mobilier et sa parcelle, et à 54500€ HT pour le jardin. Une marge d'appréciation était laissée au propriétaire de l'ordre de 15% en minoration ou majoration de l'estimation.

Au regard de ces éléments, et compte tenu du caractère substantiel des montants cumulés des loyers acquittés par l'EPDEF depuis le démarrage du contrat de bail, je sollicite l'achat de l'ensemble immobilier et de la parcelle identifiée au prix de 424 150 € hors taxes. (Parcelle AY 130 et AY549p de 908m2 nécessitant une division).

Dans l'attente de votre retour, je reste disponible pour tout échange à ce sujet

Je vous prie de recevoir, Monsieur le Directeur Général, mes salutations les plus cordiales.

Bien à toi,



Directeur Général

A handwritten signature in ink, appearing to be 'J. J. J.', written over a horizontal line.

Direction départementale des Finances publiques
du Pas-de-Calais
Pôle d'Évaluation Domaniale
5, rue du Docteur Brassart
BP 30015
62034 ARRAS Cedex
Téléphone : 03 21 51 91 91
Courriel : ddfp62.pgp.domaine@dgfip.finances.gouv.fr

Le 25/05/2022

Le Directeur à

ETS PUBLIC DEPARTEMENT ENFANCE & FAMILLE
1 RDPT BAUDIMONT
62000 ARRAS

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par [REDACTED]
Téléphone : 03 [REDACTED]
Courriel : seba [REDACTED]
Réf. DS : 853 S [REDACTED]
Réf. OSE : 2022 02001 00207

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR LOCATIVE

Désignation des biens : Immeuble à usage d'hébergement // réf cadastrales : AY 310 + AY 549p (emprise sous réserve d'arpentage)

Adresse des biens : 42 rue Ernest Renan // 62 217 ACHICOURT

Valeur vénale :

Parcelle AY 310 avec éléments bâtis = **444 500€ HT ***

Emprise AY 549p fond de terrain engazonné = **54 500€ HT****

**Il est rappelé que les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent sur délibération motivée s'écarter de cette valeur. Elle n'interdit pas au consultant de réaliser une cession à un prix plus élevé ni une acquisition ou une prise à bail à un prix plus bas.*

***Une marge d'appréciation de 15%** permettant d'admettre des conditions financières s'écartant de la valeur vénale retenue est octroyée.*

*****Valeur vénale formalisée sur la base d'une superficie de 908m² et sous réserve d'arpentage pour l'emprise AY 549p***

1 – SERVICE CONSULTANT

ETS PUBLIC DÉPARTEMENT ENFANCE & FAMILLE (EPDEF)

Affaire suivie par [REDACTED]

2 – DATE

de consultation : 20 04 2022

de réception : 20 04 2022

de visite : 19 05 2022

de constitution du dossier « en état » : 21 05 2022

3 – OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

Estimation d'un immeuble (cadastré AY 310 – AY 549p) à usage de foyer pour adolescents , loué actuellement par l'EPDEF à Pas-de-Calais Habitat dans l'optique d'un projet d'acquisition

4 – DESCRIPTION DES BIENS

Adresse // lieu dit // commune

42 rue Ernest Renan // 62217 ACHICOURT

Références cadastrales // superficie // forme // dimensions // extrait du plan cadastral

AY 310 // 1 264m² // forme trapézoïdale // env 32m en façade à rue – 30m en fond de terrain , profondeur de 38-43m

AY 549p // 908m² (sous réserve d'arpentage) // quadrilatère allongé // largeur de 16 à 18m , profondeur 55-56m

Cumul assiette foncière : 1 264m² + 908m² = **2 172m²**



Propriétaire(s)

PAS-DE-CALAIS HABITAT

Locataire principal

ETS PUBLIC DÉPARTEMENT ENFANCE & FAMILLE

Bâtiment occupé depuis plus de 20 ans

Location annuelle à hauteur de 63 000€

Surfaces utiles // habitables

Surface habitable de la maison principale = 432m^2 + sous sol de 107m^2

Surface habitable des 2 dépendances : $60\text{m}^2 \times 2 = 120\text{m}^2$ au cumul

Cumul surfaces habitables = 552m^2

Année ou époque de construction

Non communiquée

Situation au sein de la commune

☐ central ☒ périphérique ☒ pavillonnaire
☐ ZAC ☐ autre (précisez)

Appartenance à un lotissement

☐ oui ☒ non ☐ autre

Équipements publics à proximité

☒ oui ☐ non

zonage et description

zone UC.b : La zone UC correspond aux zones urbaines mixtes périphériques à dominante d'habitat, caractéristique des tissus urbains de moyenne à faible densité, le plus souvent fondée sur les extensions récentes des tissus.

Le secteur UC.b correspond aux zones résidentielles périphériques et extensions récentes des communes urbaines et des pôles-relais de la communauté Urbaine d'Arras comprenant la commune d'Achicourt.

Voirie et réseaux divers

Disponibles compte tenu de la situation des locaux

Estimation(s) antérieure(s)

Dossier 2013-004V2725, avis délivré le 15 novembre 2013. Valeur vénale formalisée pour un montant de 400 000€ HT. Il convient de préciser que la demande ne comprenait pas l'emprise AY 549p

Origine de propriété

Acte de vente n°1995P00874 du 03 02 1995

Acquisition à hauteur de 900 000 Francs (137 204€ HT soit 249€ HT / m^2)

Description des biens

Ensemble immobilier situé à proximité de la commune d'Arras à quelques minutes de la gare SNCF. Le périmètre se positionne ainsi sur la commune d'Achicourt et s'avère proche des zones commerciales et autres services.

La propriété dispose d'une belle emprise foncière qui est composée de la parcelle AY 310 d'une surface de $1\,264\text{m}^2$ et accueillant l'ensemble des éléments bâtis complétée de l'emprise AY 549p (env 908m^2) qui constitue le fond de terrain (cumul $2\,172\text{m}^2$)

Le site est protégé par un muret surmonté d'une grille métallique en façade à rue. Un accès bitumé permet l'accès des véhicules pour se terminer par une aire goudronnée située derrière l'habitation principale et entre les 2 dépendances.

L'avant engazonné de la propriété occupe une aire d'environ 500m^2 entre le muret et la bâtisse principale

À l'arrière il est possible de découvrir les 2 dépendances « jumelles ».

Enfin il convient de préciser que le projet d'acquisition porte également sur un fond de terrain limitrophe des 2 dépendances. La surface est de nature engazonnée et sert de siège aux activités récréatives de l'établissement. La surface de cette emprise est d'environ 908m² (emprise AY 549p sous réserve d'arpentage)

Maison principale à vocation d'hébergement pour jeunes en difficulté : surface habitable 432m²

Immeuble de type maison de maître / bourgeoise (RDC + 2)

Pierre de taille au niveau des soubassements , façade en briques , toiture inclinée avec revêtement de tuiles de type ardoisées.

Accès principal situé en haut d'un escalier extérieur de plusieurs marches.

Fenêtres de type plein cintre ornées de briques de couleurs alternées.

Sous-sol :

Sous-sol composé de 5 pièces principales et d'un dégagement. Espace réserve au stockage divers.

Sol , murs et plafond voûté composés de briques

Présence de la chaudière à gaz avec cumulus vertical indépendant

Semble saine

RDC :

Accès possible par l'avant et l'arrière du Bâtiment. Chaque entrée est ainsi surélevée de plusieurs marches par rapport à la cour arrière et le jardin en façade à rue

>Dégagement avec accès au sous-sol sous l'escalier et au premier étage

>Hall d'entrée (coté rue) , porte ancienne avec menuiserie en bois

>Grande salle réservée aux loisirs / détente

>Bureau situé à l'arrière réservé au personnel

>Grande salle à manger / cafétéria

>Cuisine située à l'arrière du bâtiment et arrière cuisine dans le prolongement avec accès sur l'extérieur

>Local avec douche individuelle

>1 WC individuel

>1 salle à usage de laverie comportant également 2 WC individuels et lave main

1^{er} étage : (réservé aux filles)

Étages construits sur plancher béton

>Pallier et dégagement

>4 Chambres équipées de WC individuels et d'une salle de bain

2^{ème} étage : (réservé aux garçons) > configuration identique au 1^{er} étage

>Pallier et dégagement

>4 Chambres équipées de WC individuels et d'une salle de bain

Ensemble de 2 dépendances « jumelles » : surface habitable 2 x 60m² = 120m²

Ensemble de 2 bâtiments en RDC + 1 « jumeaux » situés à l'arrière de l'immeuble principal.

Structures plus récentes construites en briques avec toiture inclinée et revêtement de tuiles

Escalier métallique extérieur desservant le 1^{er} étage

Matériaux et équipements principaux (bâtiment principal et les 2 dépendances)

>Sols : lino , carrelé

>Murs: revêtements en fibre de verre , peintures

>Plafonds: Dalles plafonnées

>Portes et fenêtres : Menuiseries en PVC sauf la porte d'entrée principale coté rue qui s'avère beaucoup plus ancienne.

Fenêtres à double vitrage , volets roulants extérieurs à action manuelle (manivelle)
>Autres équipements : Établissement sous alarme , présence VMC , détecteur de fumée

État général

-État globalement bon
-Certains revêtements sont usagés (sols , murs ...) cela étant notamment imputable à la vocation d'accueil de l'établissement
-Bâtisse sensible à l'humidité , notamment au niveau de la cave lors des fortes pluies

Chauffage

☒ gaz* ☒ électricité** ☐ fuel ☐ autre

*Chaudière à gaz pour l'immeuble principal

** Chauffage électrique pour les 2 dépendances

Éléments de plus-value

>Immeuble ancien de caractère
>Locaux globalement en bon état
>Situation géographique avantageuse , commune limitrophe d'Arras, proximité services et commerces , transport en commun
>Emprise foncière importante surtout pour le secteur (cumul supérieur à 2 000m² en prenant en compte l'emprise AY 549p)
>Extérieurs bien entretenus ; surface engazonnées , desserte bitumée pour l'accès des véhicules , aire de stationnement , muret en façade à rue

Éléments de moins-value

>Bien peu liquide et atypique au regard de sa superficie et de son assiette foncière importante et également en raison de sa vocation de foyer d'hébergement
>Entretien à prévoir au regard de l'aspect usagé de certains revêtements (sols , murs ...)
>Absence de normes PMR
>VMC pouvant à priori présenter des défaillances

A/ extérieurs

Vue d'ensemble de la propriété à partir de la rue Ernest Renan



Vue rapprochée sur la bâtisse principale à usage d'hébergement



Vue arrière des éléments bâtis comprenant la maison principale et les 2 dépendances (construites pratiquement à l'identique)



Aperçu du fond de terrain réservé aux loisirs (emprise AY 549 p)



B/ Bâtisse principale à usage d'hébergement

Sous-sol

Escalier desservant le sous-sol



Pièce n°1



Pièce n°2 avec chaudière à gaz et cumulus vertical



Pièce n°3



Pièce n°4 : stockage d'objets / fournitures diverses



Pièce n°5



RDC

Dégagement avec accès au sous-sol et au 1^{er} étage



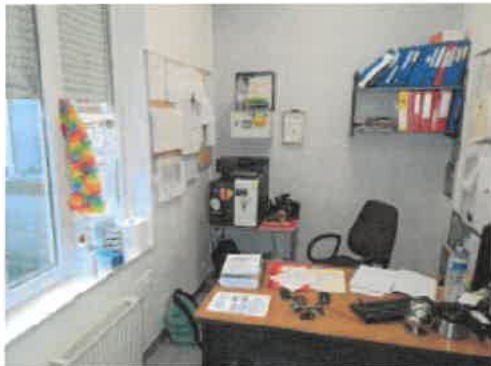
Accès principal (façade à rue)



Grande salle de vie / détente / loisirs



Bureau situé à l'arrière



Espace de restauration



Cuisine



Dégagement dans le prolongement de la cuisine et accès au jardin



local avec douche individuel + WC individuel



Pièce à usage de laverie et 2 WC individuels



1^{er} et 2^{ème} étage

Escalier et palier



Dégagement présent à chaque étage



Chambre



SDB



Chambre



Chambre



Chambre



WC individuel



Chambre



C/ Ensemble de 2 dépendances « jumelles » situées à l'arrière du périmètre

Dépendance n°1



Dépendance n°2 : le 1^{er} étage est accessible via un escalier métallique extérieur



Espace au RDC à usage de réserve alimentaire



RDC : Pièce à usage de stockage

RDC : Pièce avec mobilier divers

RDC : Pièce avec matériel de musculation



Pièce au 1^{er} étage avec évier sur son meuble



Espace principal au 1^{er} étage sous charpente



-Nom du propriétaire : cf point 4

-Situation d'occupation : cf point 4

6 – URBANISME ET RÉSEAUX

Zone : cf point 4

Description du zonage : cf point 4

Réseaux : cf point 4

7 – DATE DE RÉFÉRENCE

Sans objet.

8 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison directe avec les prix relevés sur le marché immobilier local, pour des cessions récentes de biens présentant des caractéristiques similaires.

Au regard des informations fournies par le consultant et de la visite effectuée le jeudi 19 mai 2022 la **valeur vénale de cet ensemble immobilier** est la suivante :

Valeur vénale = 499 000€ HT dont

>Parcelle AY 310 avec éléments bâtis (maison et ses 2 dépendances) = **444 500€ HT ***

>Emprise AY 549p fond de terrain engazonné = **54 500€ HT****

**Il est rappelé que les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent sur délibération motivée s'écarter de cette valeur. Elle n'interdit pas au consultant de réaliser une cession à un prix plus élevé ni une acquisition ou une prise à bail à un prix plus bas.*

**Une marge d'appréciation de 15% permettant d'admettre des conditions financières s'écartant de la valeur vénale retenue est octroyée.*

****Valeur vénale formalisée sur la base d'une superficie de 908m² et sous réserve d'arpentage pour l'emprise AY 549p**

9 – DURÉE DE VALIDITÉ

Une nouvelle consultation du service sera nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai de **18 mois** et/ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

10 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation 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.

Une nouvelle consultation du Pôle d'Évaluation Domaniale serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus, ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Pour le Directeur départemental des Finances publiques
et par délégation,


Inspecteur des Finances Publiques



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.

Arras, le 28 Mars 2024

Administration Générale
Direction Générale

██████████
Directeur Général

Dossier suivi par :

Tél : 03.21.71.51.32 - 2102
sophie.bellengier@epdef.fr

Monsieur Bruno FONTALIRAND
Monsieur le Directeur Général de Pas de Calais
Habitat
Pas de Calais Habitat
4 Avenue des Droits de l'Homme
CS 20926
62022 ARRAS Cédex

Vos réf :
Dossier suivi par Mme PARAIN
Réf : 13-03/2024
Objet :
Lettre d'intention d'achat

Monsieur le Directeur Général,

L'Etablissement Public Départemental de L'Enfance et de la Famille, ayant son siège social au 1 rond-point Baudimont à ARRAS 62000, identifié sous le numéro de SIRET 266 209 659 00017 et représenté par Monsieur NOËL François – Directeur Général, souhaite se porter acquéreur des patrimoines suivants dont Pas-de-Calais Habitat est le propriétaire :

- La parcelle AY 310 avec éléments bâtis : 444 500 € HT (vente non soumise à TVA) située au 42 rue Ernest Renan à Achicourt - 62217
- L'emprise foncière AY 549 p (pour environ 900 m²) : 54 500 € HT (vente soumise à TVA)

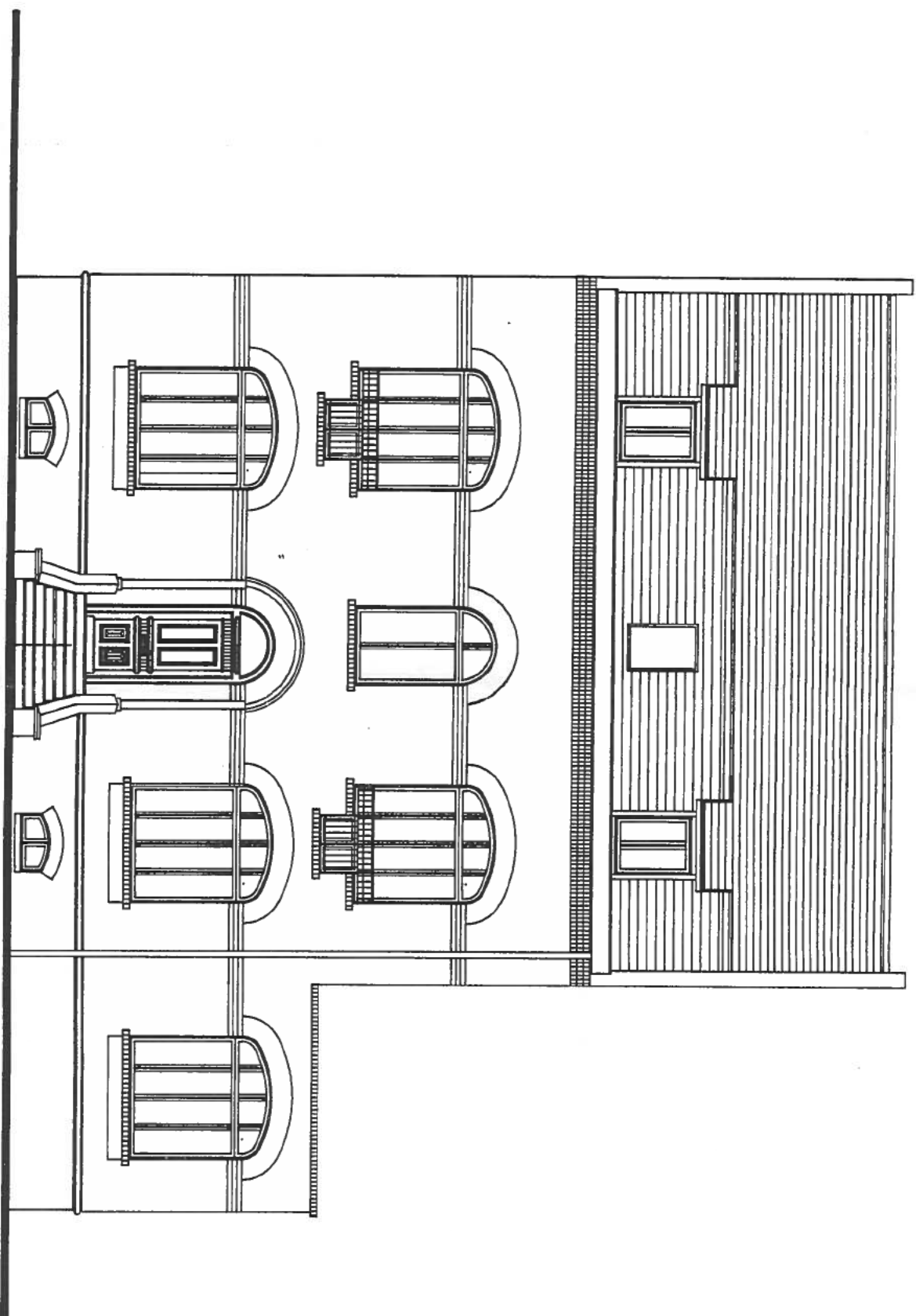
L'EPDEF sollicite une remise sur le prix de vente de 32 338.95 €, correspondant aux montant des travaux réalisés par nos soins.

Dans le cadre de cette transaction, L'EPDEF s'engage à supporter les frais suivants :

- Les frais de géomètre : 3 000 € environ pour division de la parcelle AY 549 p (environ 900 m²)
- Les frais de notaire en totalité

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Directeur Général, l'expression de mes respectueuses salutations.

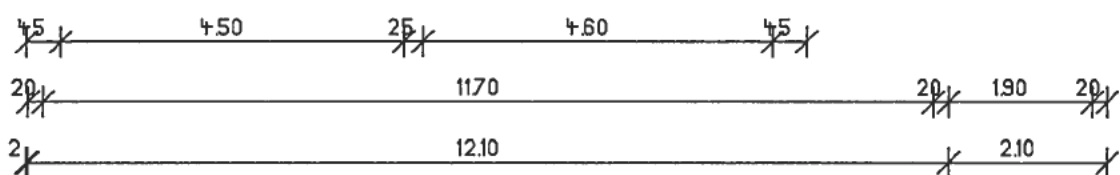
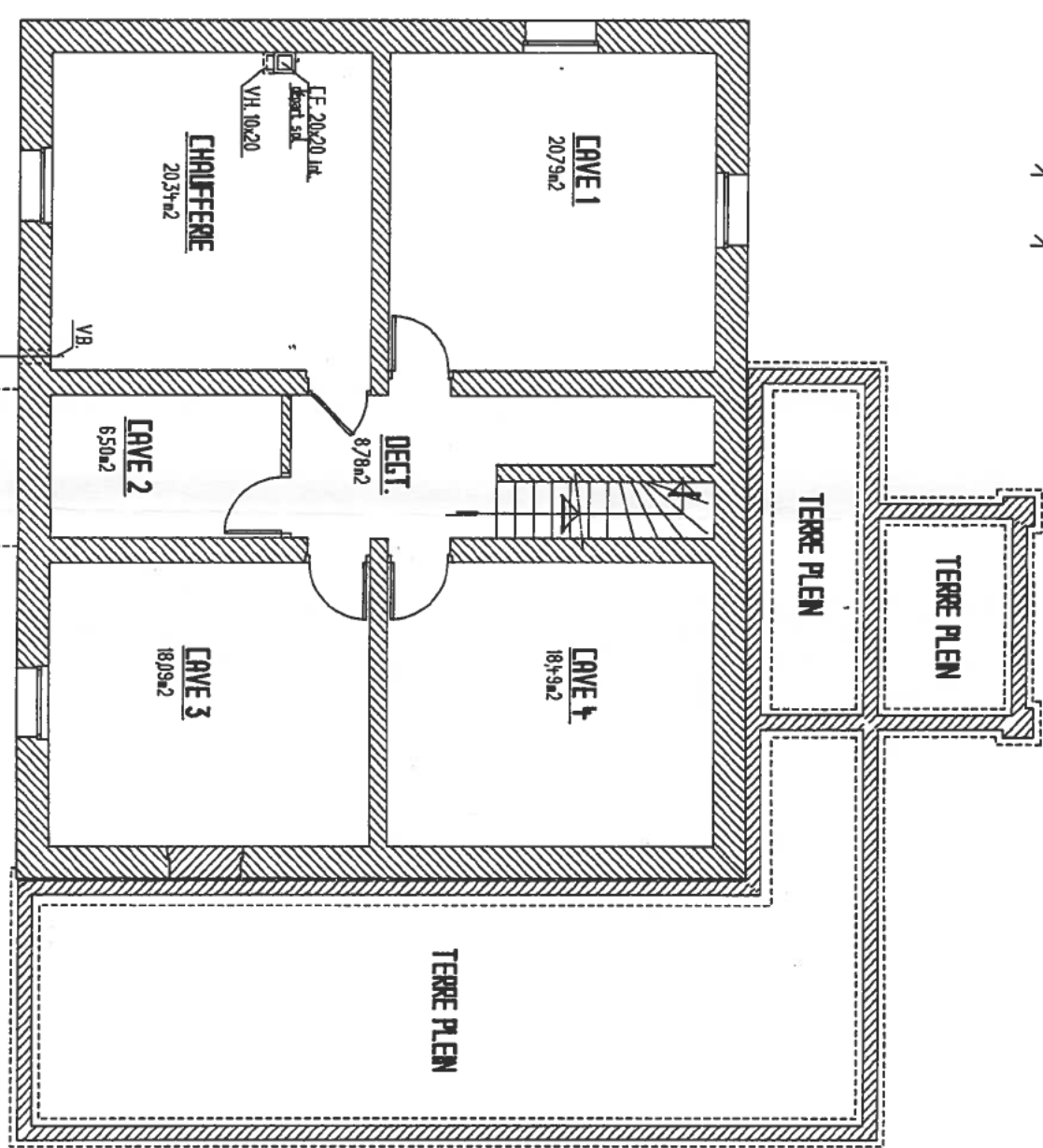
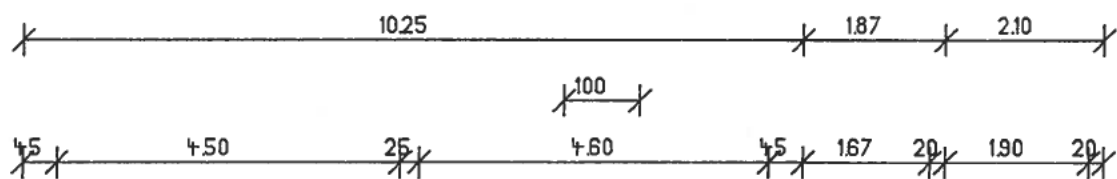
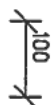




PROJET D'ENTREE

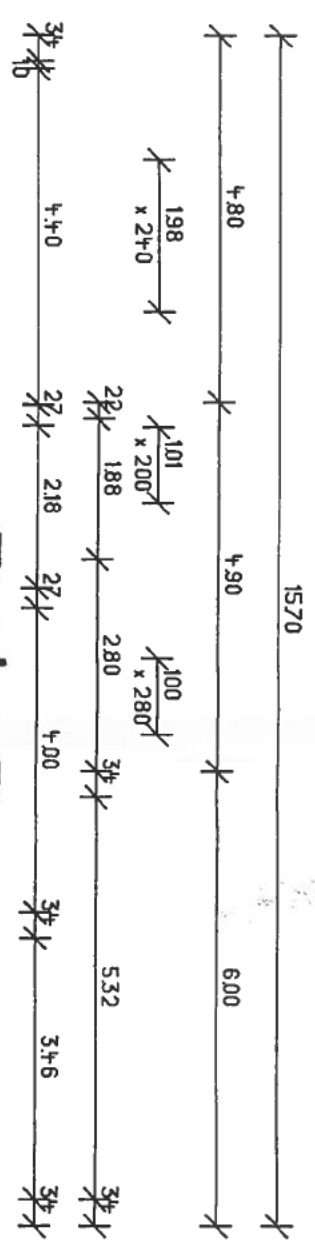
Éch. 1/100e

PROJET

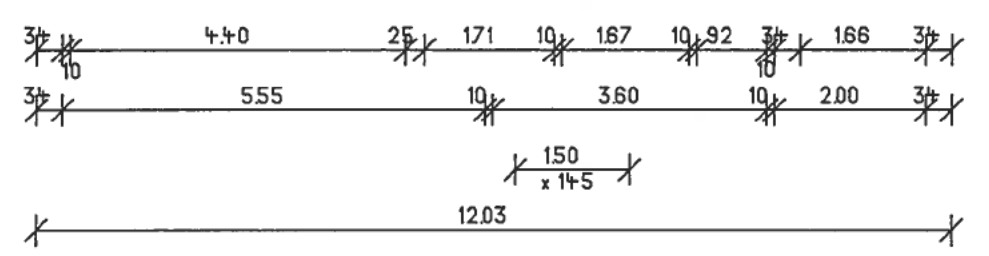
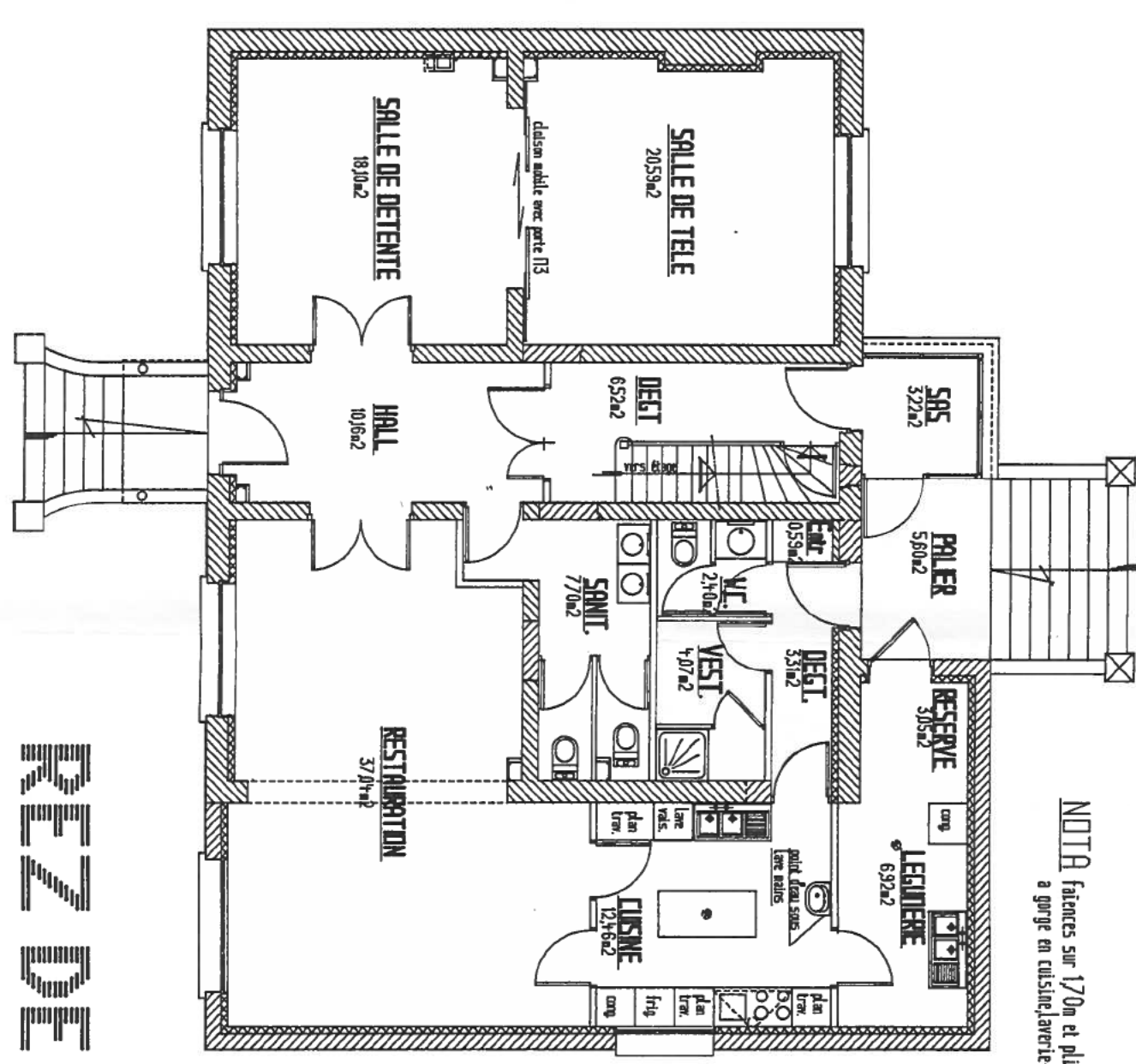
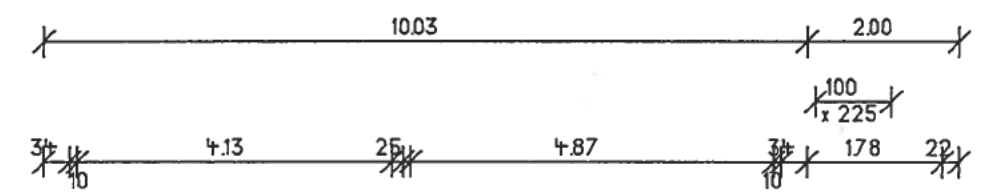


64h 1/100e

1000



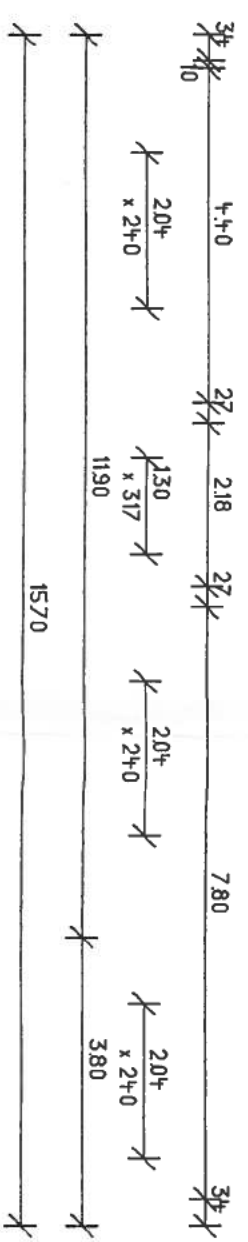
NOTA
faïences sur 1,70m et plinthes
à gorge en cuisine, laverie-réserve



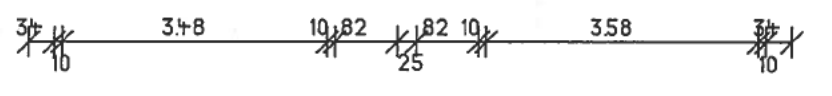
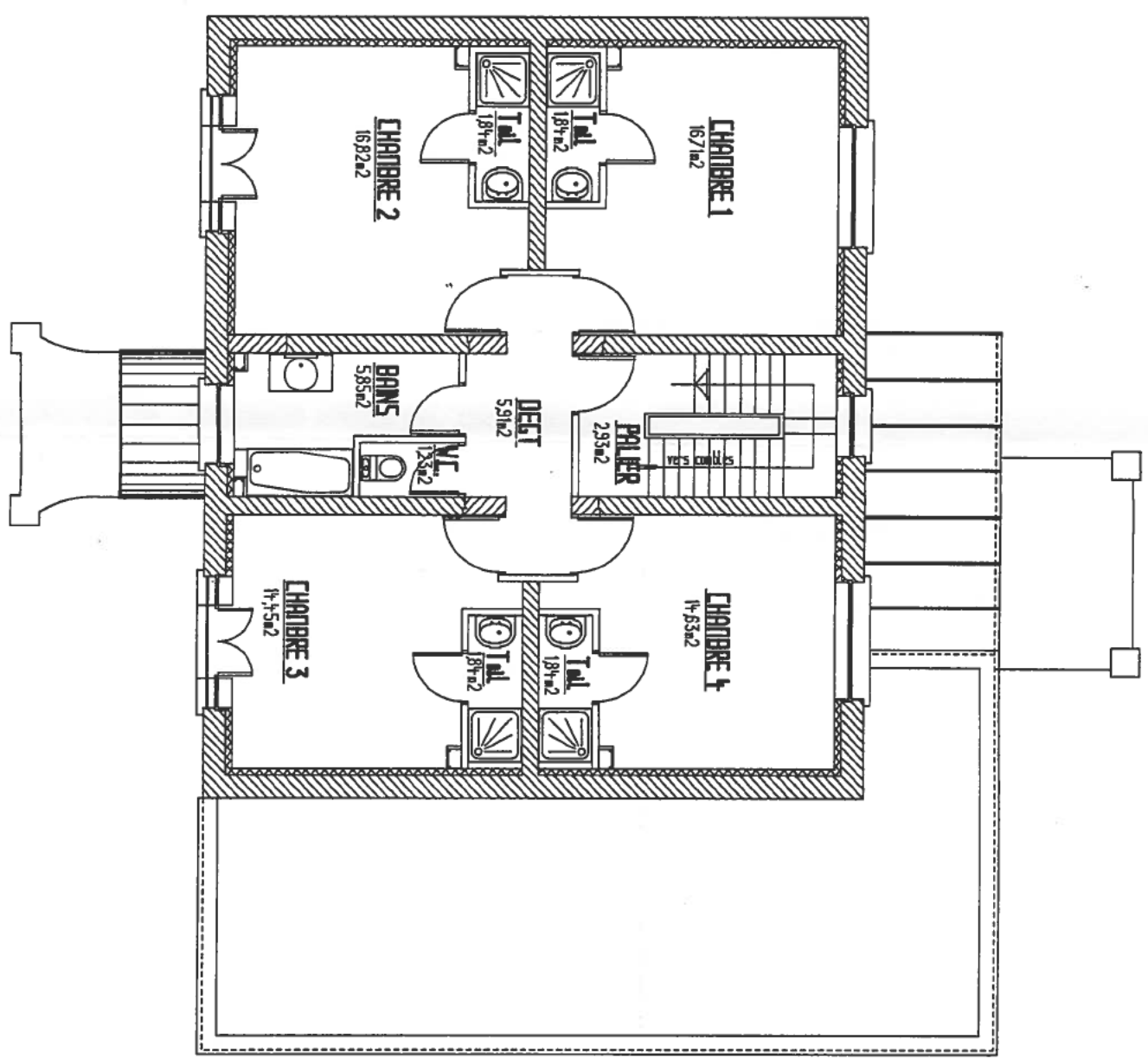
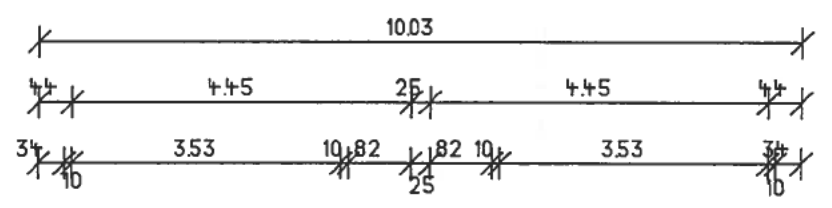
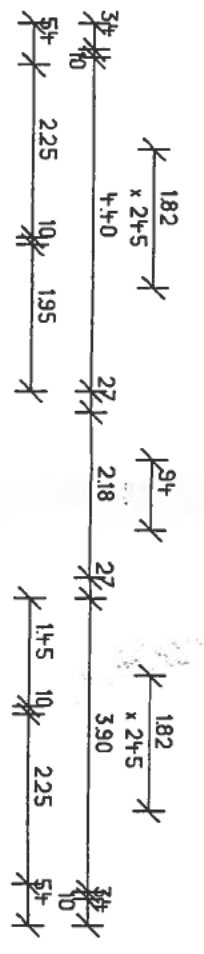
$S_u \approx 136 m^2$

REZ DE CHAUSSEE

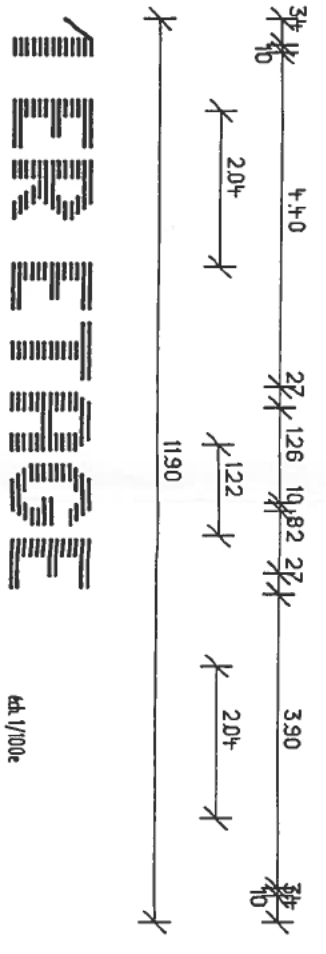
dat 1/100e



PROJET



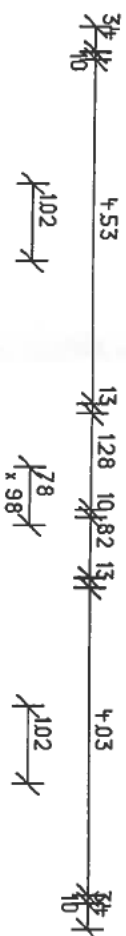
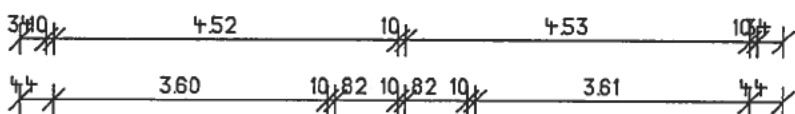
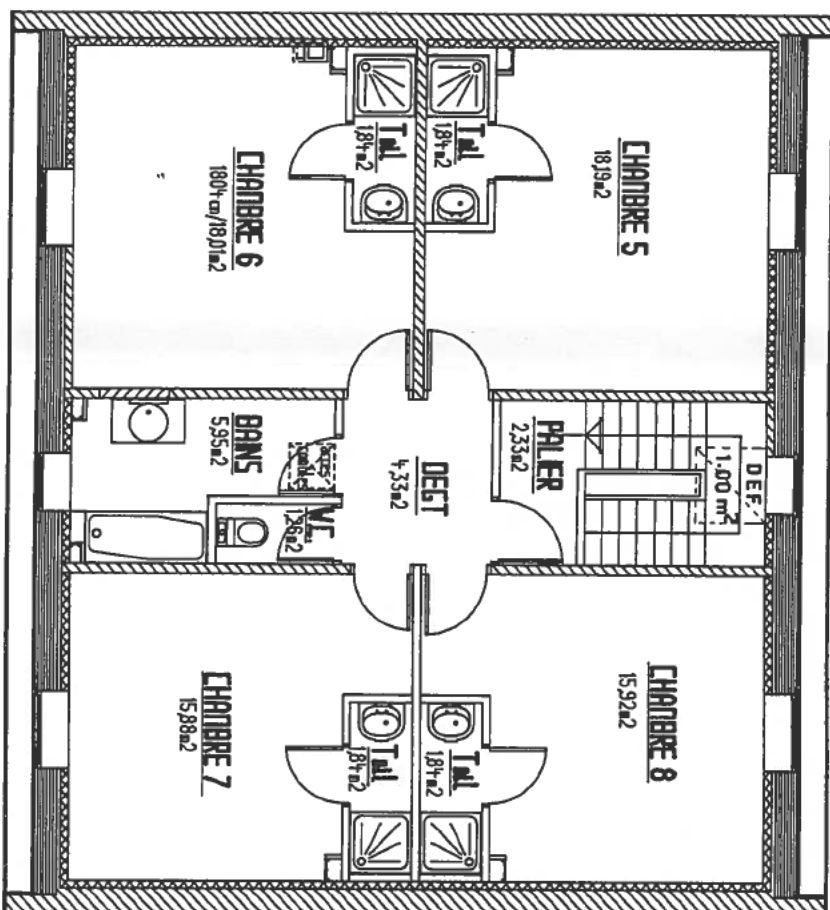
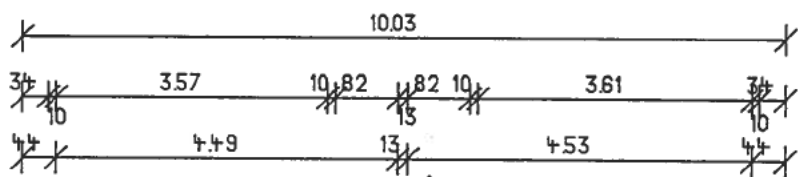
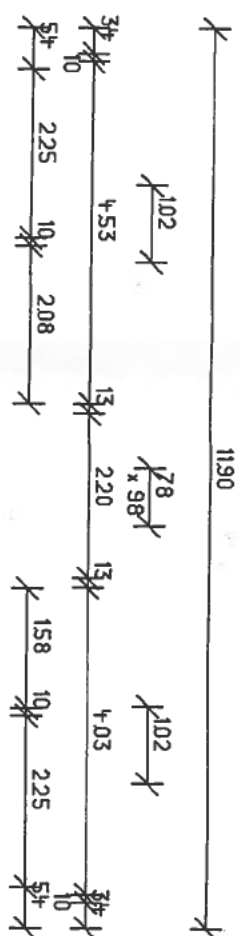
Sur ch : 74 m²
Sur totale : 87 m²



1ER ETAGE

dat 1/100c

PROJET

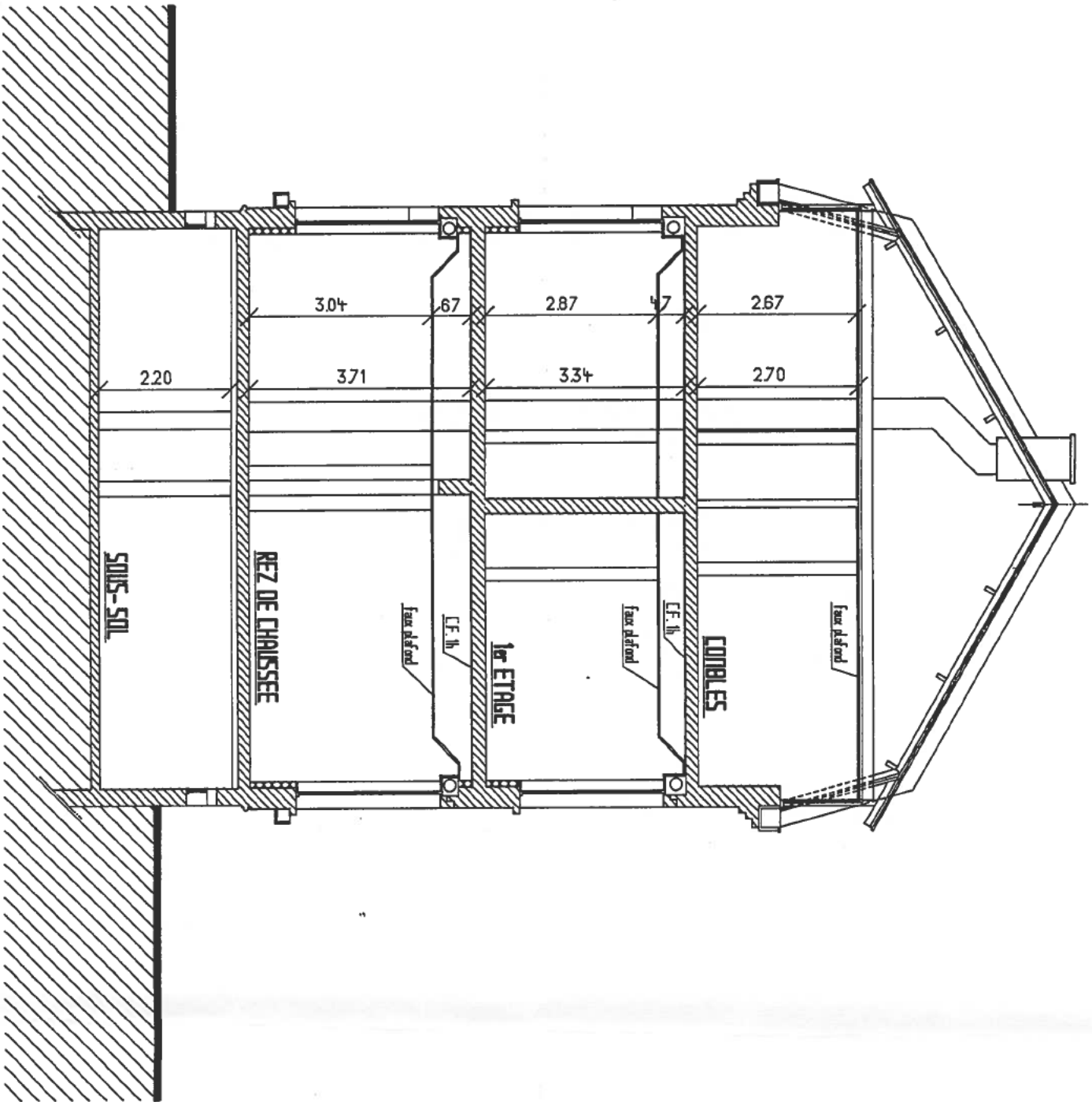


COMBLES

Ed. 1/100e

PROJET

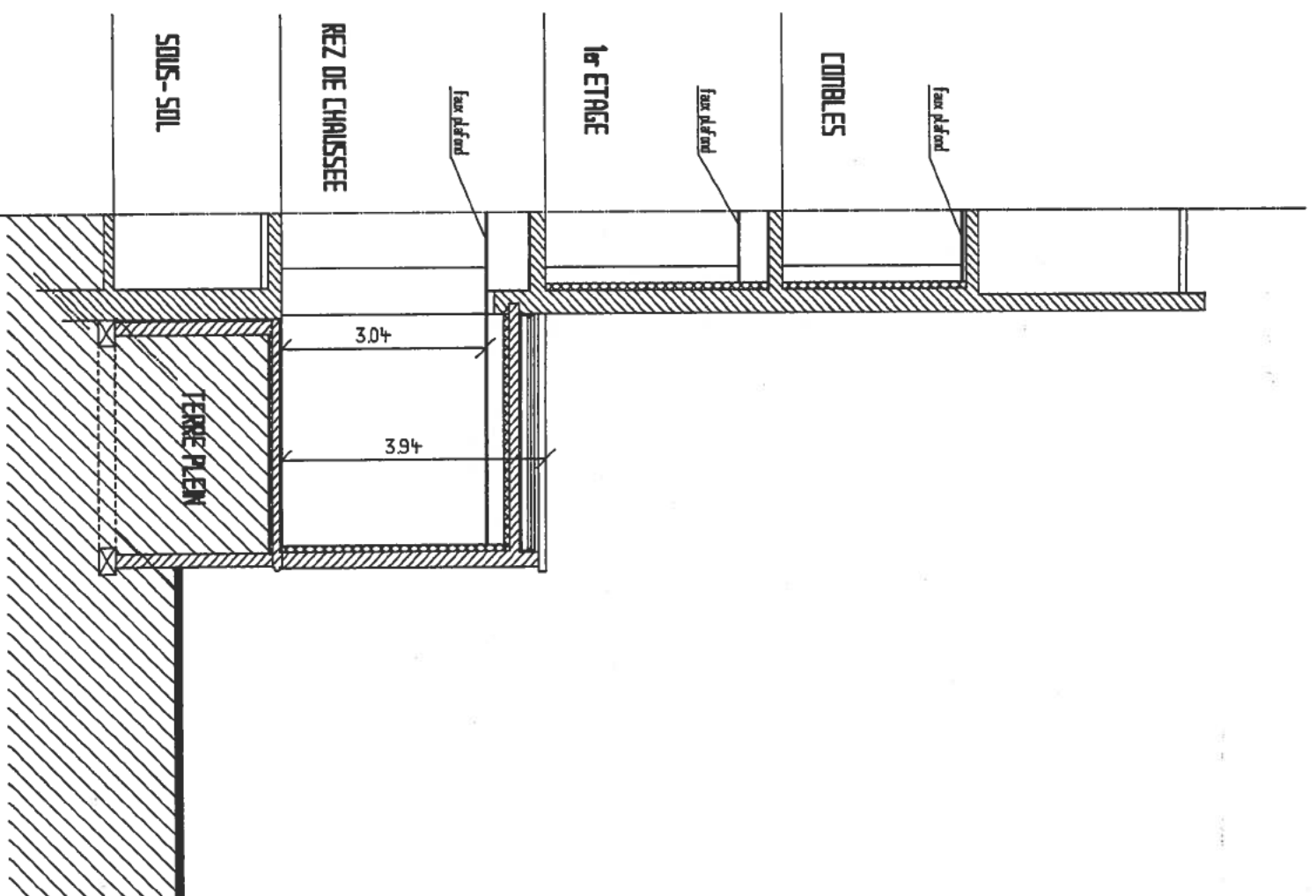
$\int_{CH} = 76m^2$
 $\int_{BATH} = 20m^2$



COUPE

éch. 1/100e

PROJET



COUPE SUR EXTENSION

éch. 1/100e

PROJET



Direction départementale des Finances publiques
du Pas-de-Calais
Pôle d'Évaluation Domaniale
5, rue du Docteur Brassart
BP 30015
62034 ARRAS Cedex
Téléphone : 03 21 51 91 91
Courriel : ddfip62.pgp.domaine@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par

Le 25/05/2022

Le Directeur à

ETS PUBLIC DEPARTEMENT ENFANCE & FAMILLE
1 RDPT BAUDIMONT
62000 ARRAS

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR LOCATIVE

Désignation des biens : Immeuble à usage d'hébergement // réf cadastrales : AY 310 + AY 549p (emprise sous réserve d'arpentage)

Adresse des biens : 42 rue Ernest Renan // 62 217 ACHICOURT

Valeur vénale :

Parcelle AY 310 avec éléments bâtis = **444 500€ HT ***

Emprise AY 549p fond de terrain engazonné = **54 500€ HT****

**Il est rappelé que les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent sur délibération motivée s'écarter de cette valeur. Elle n'interdit pas au consultant de réaliser une cession à un prix plus élevé ni une acquisition ou une prise à bail à un prix plus bas.*

**Une marge d'appréciation de 15% permettant d'admettre des conditions financières s'écartant de la valeur vénale retenue est octroyée.*

***Valeur vénale formalisée sur la base d'une superficie de 908m² et sous réserve d'arpentage pour l'emprise AY 549p*

1 – SERVICE CONSULTANT

ETS PUBLIC DÉPARTEMENT ENFANCE & FAMILLE (EPDEF)

Affaire suivie par : M. Quentin DARGY

2 – DATE

de consultation : 20 04 2022

de réception : 20 04 2022

de visite : 19 05 2022

de constitution du dossier « en état » : 21 05 2022

3 – OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

Estimation d'un immeuble (cadastré AY 310 – AY 549p) à usage de foyer pour adolescents , loué actuellement par l'EPDEF à Pas-de-Calais Habitat dans l'optique d'un projet d'acquisition

4 – DESCRIPTION DES BIENS

Adresse // lieu dit // commune

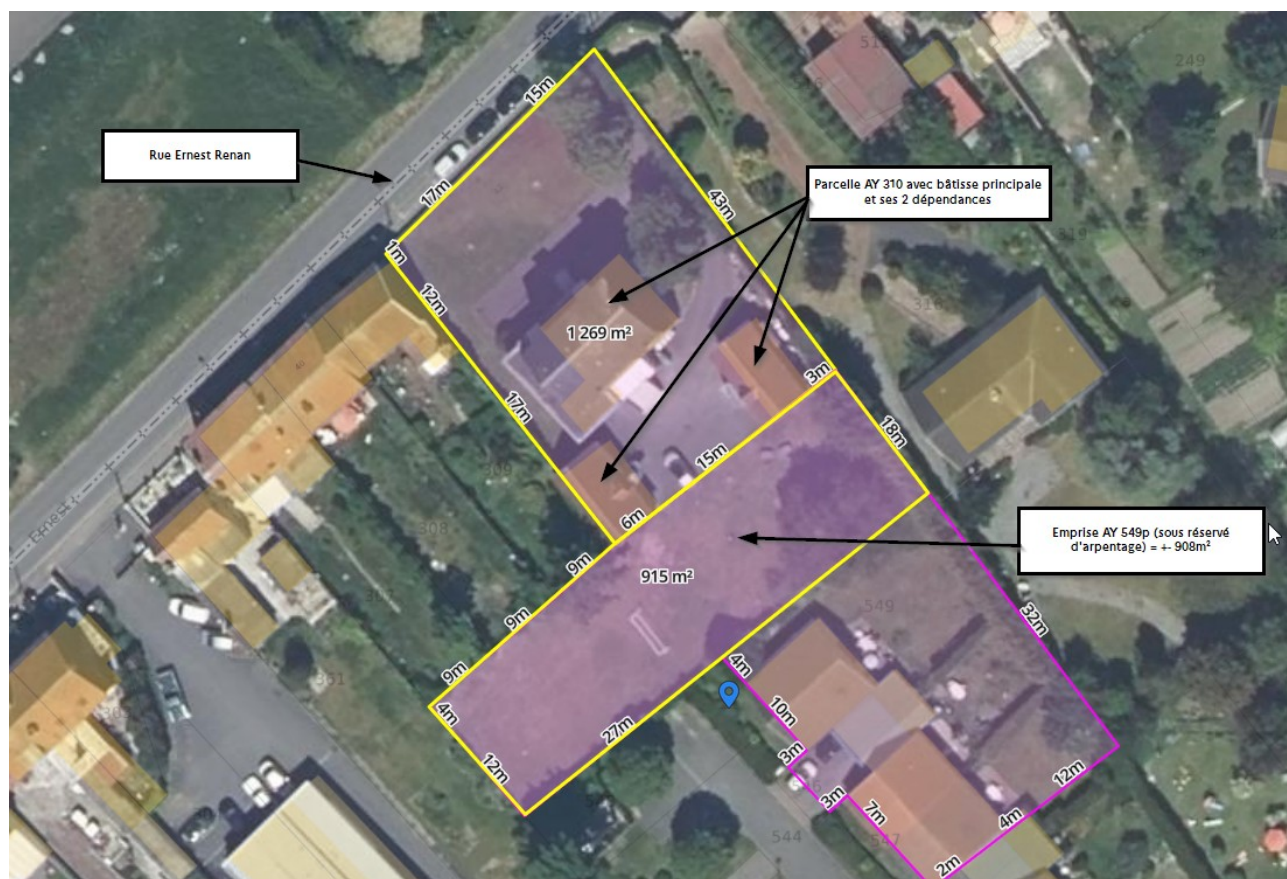
42 rue Ernest Renan // 62217 ACHICOURT

Références cadastrales // superficie // forme // dimensions // extrait du plan cadastral

AY 310 // 1 264m² // forme trapézoïdale // env 32m en façade à rue – 30m en fond de terrain , profondeur de 38-43m

AY 549p // 908m² (sous réserve d'arpentage) // quadrilatère allongé // largeur de 16 à 18m , profondeur 55-56m

Cumul assiette foncière : 1 264m² + 908m² = **2 172m²**



Propriétaire(s)

PAS-DE-CALAIS HABITAT

Locataire principal

ETS PUBLIC DÉPARTEMENT ENFANCE & FAMILLE

Bâtiment occupé depuis plus de 20 ans

Location annuelle à hauteur de 63 000€

Surfaces utiles // habitables

Surface habitable de la maison principale = 432m^2 + sous sol de 107m^2
Surface habitable des 2 dépendances : $60\text{m}^2 \times 2 = 120\text{m}^2$ au cumul
Cumul surfaces habitables = 552m^2

Année ou époque de construction

Non communiquée

Situation au sein de la commune

☐ central ☒ périphérique ☒ pavillonnaire
☐ ZAC ☐ autre (précisez)

Appartenance à un lotissement

☐ oui ☒ non ☐ autre

Équipements publics à proximité

☒ oui ☐ non

zonage et description

zone UC.b : La zone UC correspond aux zones urbaines mixtes périphériques à dominante d'habitat, caractéristique des tissus urbains de moyenne à faible densité, le plus souvent fondée sur les extensions récentes des tissus.

Le secteur UC.b correspond aux zones résidentielles périphériques et extensions récentes des communes urbaines et des pôles-relais de la communauté Urbaine d'Arras comprenant la commune d'Achicourt.

Voirie et réseaux divers

Disponibles compte tenu de la situation des locaux

Estimation(s) antérieure(s)

Dossier 2013-004V2725, avis délivré le 15 novembre 2013. Valeur vénale formalisée pour un montant de 400 000€ HT. Il convient de préciser que la demande ne comprenait pas l'emprise AY 549p

Origine de propriété

Acte de vente n°1995P00874 du 03 02 1995

Acquisition à hauteur de 900 000 Francs (137 204€ HT soit 249€ HT / m^2)

Description des biens

Ensemble immobilier situé à proximité de la commune d'Arras à quelques minutes de la gare SNCF. Le périmètre se positionne ainsi sur la commune d'Achicourt et s'avère proche des zones commerciales et autres services.

La propriété dispose d'une belle emprise foncière qui est composée de la parcelle AY 310 d'une surface de $1\,264\text{m}^2$ et accueillant l'ensemble des éléments bâtis complétée de l'emprise AY 549p (env 908m^2) qui constitue le fond de terrain (cumul $2\,172\text{m}^2$)

Le site est protégé par un muret surmonté d'une grille métallique en façade à rue. Un accès bitumé permet l'accès des véhicules pour se terminer par une aire goudronnée située derrière l'habitation principale et entre les 2 dépendances.

L'avant engazonné de la propriété occupe une aire d'environ 500m^2 entre le muret et la bâtisse principale

À l'arrière il est possible de découvrir les 2 dépendances « jumelles ».

Enfin il convient de préciser que le projet d'acquisition porte également sur un fond de terrain limitrophe des 2 dépendances. La surface est de nature engazonnée et sert de siège aux activités récréatives de l'établissement. La surface de cette emprise est d'environ 908m² (emprise AY 549p sous réserve d'arpentage)

Maison principale à vocation d'hébergement pour jeunes en difficulté : surface habitable 432m²

Immeuble de type maison de maître / bourgeoise (RDC + 2)

Pierre de taille au niveau des soubassements , façade en briques , toiture inclinée avec revêtement de tuiles de type ardoisées.

Accès principal situé en haut d'un escalier extérieur de plusieurs marches.

Fenêtres de type plein cintre ornées de briques de couleurs alternées.

Sous-sol :

Sous-sol composé de 5 pièces principales et d'un dégagement. Espace réserve au stockage divers.

Sol , murs et plafond voûté composés de briques

Présence de la chaudière à gaz avec cumulus vertical indépendant

Semble saine

RDC :

Accès possible par l'avant et l'arrière du Bâtiment. Chaque entrée est ainsi surélevée de plusieurs marches par rapport à la cour arrière et le jardin en façade à rue

>Dégagement avec accès au sous-sol sous l'escalier et au premier étage

>Hall d'entrée (coté rue) , porte ancienne avec menuiserie en bois

>Grande salle réservée aux loisirs / détente

>Bureau situé à l'arrière réservé au personnel

>Grande salle à manger / cafétéria

>Cuisine située à l'arrière du bâtiment et arrière cuisine dans le prolongement avec accès sur l'extérieur

>Local avec douche individuelle

>1 WC individuel

>1 salle à usage de laverie comportant également 2 WC individuels et lave main

1^{er} étage : (réservé aux filles)

Étages construits sur plancher béton

>Pallier et dégagement

>4 Chambres équipées de WC individuels et d'une salle de bain

2^{ème} étage : (réservé aux garçons) > configuration identique au 1^{er} étage

>Pallier et dégagement

>4 Chambres équipées de WC individuels et d'une salle de bain

Ensemble de 2 dépendances « jumelles » : surface habitable 2 x 60m² = 120m²

Ensemble de 2 bâtiments en RDC + 1 « jumeaux situés à l'arrière de l'immeuble principal.

Structures plus récentes construites en briques avec toiture inclinée et revêtement de tuiles

Escalier métallique extérieur desservant le 1^{er} étage

Matériaux et équipements principaux (bâtiment principal et les 2 dépendances)

>Sols : lino , carrelé

>Murs: revêtements en fibre de verre , peintures

>Plafonds: Dalles plafonnées

>Portes et fenêtres : Menuiseries en PVC sauf la porte d'entrée principale coté rue qui s'avère beaucoup plus ancienne.

Fenêtres à double vitrage , volets roulants extérieurs à action manuelle (manivelle)
>Autres équipements : Établissement sous alarme , présence VMC , détecteur de fumée

État général

- État globalement bon
- Certains revêtements sont usagés (sols , murs ...) cela étant notamment imputable à la vocation d'accueil de l'établissement
- Bâtisse sensible à l'humidité , notamment au niveau de la cave lors des fortes pluies

Chauffage

☒ gaz* ☒ électricité** ☐ fuel ☐ autre

*Chaudière à gaz pour l'immeuble principal

** Chauffage électrique pour les 2 dépendances

Éléments de plus-value

- >Immeuble ancien de caractère
- >Locaux globalement en bon état
- >Situation géographique avantageuse , commune limitrophe d'Arras, proximité services et commerces , transport en commun
- >Emprise foncière importante surtout pour le secteur (cumul supérieur à 2 000m² en prenant en compte l'emprise AY 549p)
- >Extérieurs bien entretenus ; surface engazonnées , desserte bitumée pour l'accès des véhicules , aire de stationnement , muret en façade à rue

Éléments de moins-value

- >Bien peu liquide et atypique au regard de sa superficie et de son assiette foncière importante et également en raison de sa vocation de foyer d'hébergement
- >Entretien à prévoir au regard de l'aspect usagé de certains revêtements (sols , murs ...)
- >Absence de normes PMR
- >VMC pouvant à priori présenter des défaillances

Prise de vues réalisées lors de la visite du 19 mai 2022

A/ extérieurs

Vue d'ensemble de la propriété à partir de la rue Ernest Renan



Vue rapprochée sur la bâtisse principale à usage d'hébergement



Vue arrière des éléments bâtis comprenant la maison principale et les 2 dépendances (construites pratiquement à l'identique)



Aperçu du fond de terrain réservé aux loisirs (emprise AY 549 p)



B/ Bâtisse principale à usage d'hébergement

Sous-sol

Escalier desservant le sous-sol



Pièce n°1



Pièce n°2 avec chaudière à gaz et cumulus vertical



Pièce n°3



Pièce n°4 : stockage d'objets / fournitures diverses

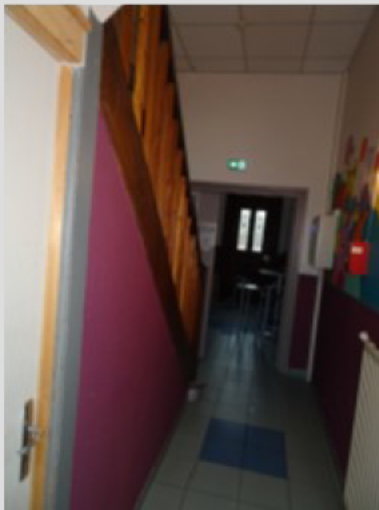


Pièce n°5



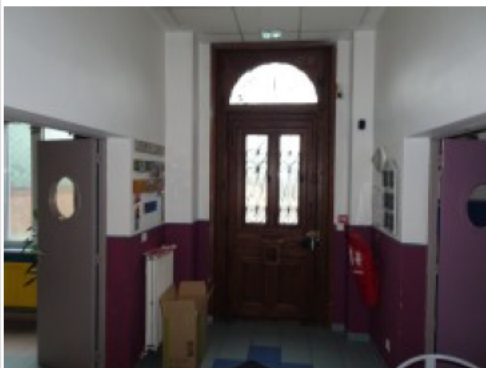
RDC

Dégagement avec accès au sous-sol et au 1^{er} étage

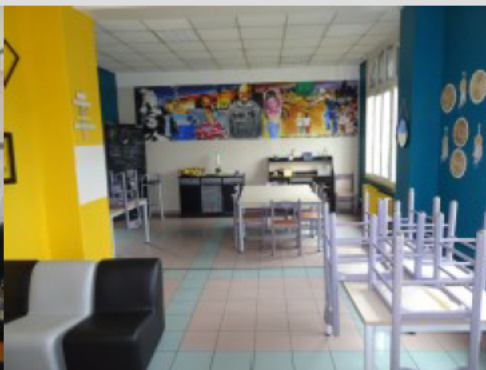


Bureau situé à l'arrière

Accès principal (façade à rue)



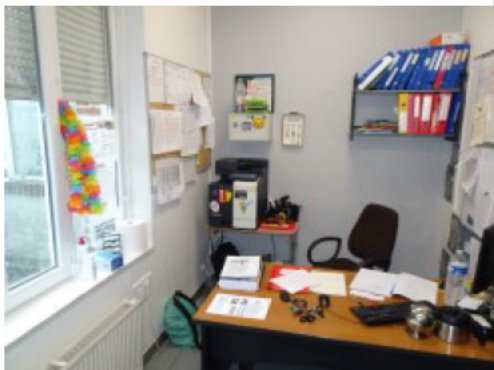
Espace de restauration



Grande salle de vie / détente / loisirs



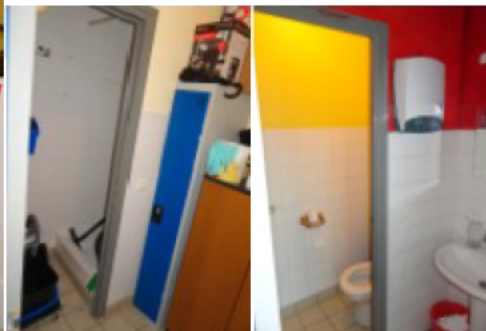
Cuisine



Dégagement dans le prolongement de la cuisine et accès au jardin



local avec douche individuel + WC individuel



Pièce à usage de laverie et 2 WC individuels

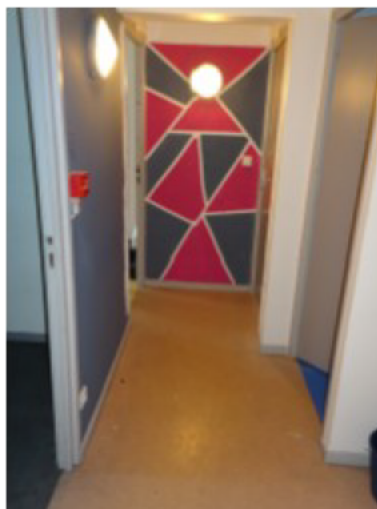


1^{er} et 2^{ème} étage

Escalier et palier



Dégagement présent à chaque étage



Chambre



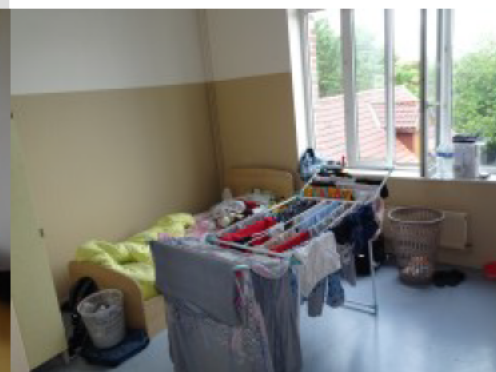
SDB



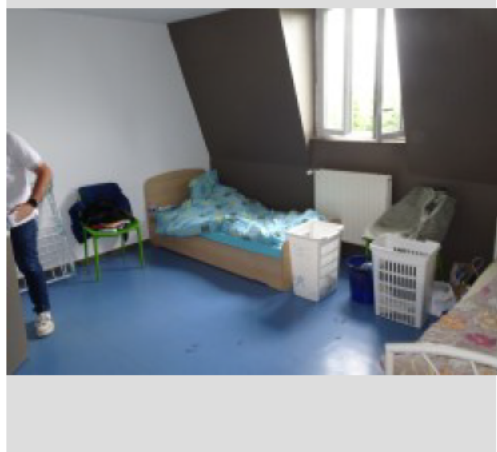
Chambre



Chambre



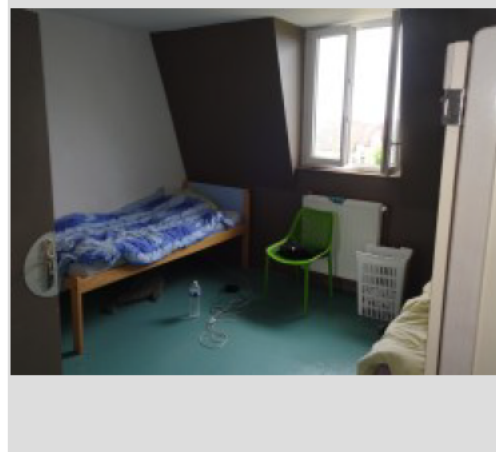
Chambre



WC individuel



Chambre



C/ Ensemble de 2 dépendances « jumelles » situées à l'arrière du périmètre

Dépendance n°1

Dépendance n°2 : le 1^{er} étage est accessible via un escalier métallique extérieur

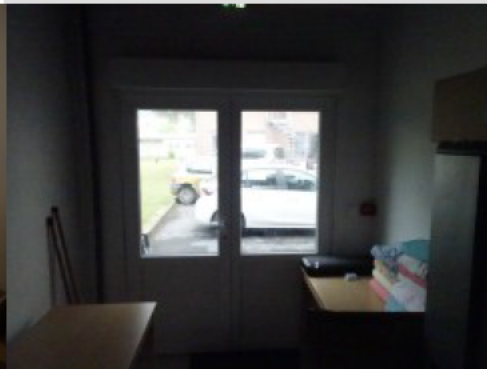
Espace au RDC à usage de réserve alimentaire



RDC : Pièce à usage de stockage

RDC : Pièce avec mobilier divers

RDC : Pièce avec matériel de musculation



Pièce au 1^{er} étage avec évier sur son meuble

Espace principal au 1^{er} étage sous charpente



-Nom du propriétaire : cf point 4

-Situation d'occupation : cf point 4

6 – URBANISME ET RÉSEAUX

Zone : cf point 4

Description du zonage : cf point 4

Réseaux : cf point 4

7 – DATE DE RÉFÉRENCE

Sans objet.

8 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison directe avec les prix relevés sur le marché immobilier local, pour des cessions récentes de biens présentant des caractéristiques similaires.

Au regard des informations fournies par le consultant et de la visite effectuée le jeudi 19 mai 2022 la **valeur vénale de cet ensemble immobilier** est la suivante :

Valeur vénale = 499 000€ HT dont

>Parcelle AY 310 avec éléments bâtis (maison et ses 2 dépendances) = **444 500€ HT ***

>Emprise AY 549p fond de terrain engazonné = **54 500€ HT****

**Il est rappelé que les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent sur délibération motivée s'écarter de cette valeur. Elle n'interdit pas au consultant de réaliser une cession à un prix plus élevé ni une acquisition ou une prise à bail à un prix plus bas.*

****Une marge d'appréciation de 15%** permettant d'admettre des conditions financières s'écartant de la valeur vénale retenue est octroyée.*

****Valeur vénale formalisée sur la base d'une superficie de 908m² et sous réserve d'arpentage pour l'emprise AY 549p**

9 – DURÉE DE VALIDITÉ

Une nouvelle consultation du service sera nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai de **18 mois** et/ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

10 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation 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.

Une nouvelle consultation du Pôle d'Évaluation Domaniale serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus, ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Pour le Directeur départemental des Finances publiques
et par délégation,



A handwritten signature in black ink, consisting of stylized, flowing letters.

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.



**Etat des dépenses de fonctionnement et d'investissement engagées par l'EPDEF pour la Maison d'enfants d'Achicourt 42
rue Ernest RENAN 62217 ACHICOURT entre 2017 et 2023**

03/04/2023	BRICO DEPOT ARRAS BEAURAINS	Bloc porte coupe-feu prépeint 83 cm	182,00 €
03/04/2023	NW MENUISERIE	Fourniture et pose d'un tablier seul de 1030*1360	327,58 €
18/09/2023	NW MENUISERIE	Mise en place d'un camion navetteFourniture et pose d'un tablier aluuminium	2 012,45 €
30/01/2023	EPDAHAA	Espaces verts - Elagage de 5 arbres Rabattage d'une haie de Lières Evacuation et frais de recyclage	1 143,48 €
31/12/2022	NW MENUISERIE	AGENCEMENTS BATIMENT LOCATAIRE Pose de volet sur les fenêtres de chambres	7 456,42 €
21/03/2022	CARLIER	SINISTRE - Remise en place de tuile et de chapeau de cheminée	679,36 €
03/09/2021	REGAIN	Pose de 42ml de clôture rigide Dépose de l'existante sans évacuation Main d'oeuvre	3 324,42 €
06/10/2020	LEROY MERLIN	69948893 - Bloc-porte coupe feu	136,50 €
09/11/2020	CARLIER	ENTRETIEN BATIMENTS LOCATAIRES Réparation toiture cuisine	511,50 €
12/04/2021	SPIE FACILITIES	Amélioration du SSI - Suivant devis n° NPDC-BG-AD-21-0026-6	2 224,37 €
24/08/2021	SPIE FACILITIES	Sinistre Sébastien LANNOYE Intervention suite dégradation Face av + DM Remplacement de deux cartes électronique du SSI	6 102,36 €
26/01/2021	CARLIER	Mise en place d'élément de sécurité Dépose et évacuation des ardoises Bardage	2 973,30 €
26/01/2021	L'ELECTRICIEN	Mise en conformités - Devis n° 001441 Asservissement vanne gaz sur atu	571,88 €
26/01/2021	SPIE FACILITIES	Mise en conformités - Modification de l'éclairage sécurité du Batiment d'Achicourt Fourniture et pose Cable, BAES, goulotte, disjoncteur et télécommande électronique	5 912,39 €
26/01/2021	SPIE FACILITIES	Mise en conformités - Rajout de flashs lumineux Batiment Achicourt toilettesFourniture et pose	2 818,37 €
04/06/2020	SPIE FACILITIES	Suite au sinistre incendie dans le local laverie Main d'oeuvre Déplacement de SPIE Détecteur optique AVISS, socle AVISS, déclencheur manuel, goulotte et Cable C2 Mise en service	3 128,41 €
15/07/2020	L'ELECTRICIEN	Mise en conformités Arret d'urgence cuisiniere Mise à la terre des prises de courants Suivant devis ci-joint	1 139,42 €
18/06/2020	SOEMAT SERVICE	Hotte aspirante 1002CharniereInstallation	1 610,28 €
17/01/2019	SPIE FACILITIES	Remplacements de 5 détecteurs defectueux Optique AVISSDEVIS N°NPDC-BG-AD-19-0026-1	618,75 €
26/09/2017	ISONOR FERMETURES	FORFAIT REMPLACEMENT DOUBLE VITRAGE THERMIQUE	2 129,60 €

Total	45 002,84 €
-------	-------------