

Accusé de réception en préfecture  
062-344077672-20241018-11176-DE-1-1  
Date de télétransmission : 25/10/2024  
Date de réception préfecture : 25/10/2024

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 18 OCTOBRE 2024**

**Président** : Monsieur COTTIGNY

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

**[REDACTED]** Vente d'un local à Monsieur et  
Madame **[REDACTED]**

Direction des politiques locatives  
Rapporteur : Mme **[REDACTED]**

Pas-de-Calais habitat est propriétaire d'un bien à usage de local situé sur la commune  
**[REDACTED]**.

Monsieur et Madame **[REDACTED]** ont fait part à Pas-de-Calais habitat de leur intérêt pour  
l'acquisition de ce local aux termes d'une lettre en date du 4 septembre 2024 dans le  
but d'agrandir leur logement voisin acquis à Pas-de-Calais habitat en date du 26  
octobre 2018 (annexe 1).

Ils souhaitent acquérir ce local moyennant le prix de **[REDACTED]** soit 601 euros le m<sup>2</sup>.

#### **I - DESCRIPTION DU LOCAL**

Ce local est cadastré section AE n° 830 (annexe 2).

Il est composé de 2 pièces, dans un bon état, disposant de menuiseries en PVC, de son  
propre compteur EDF et de radiateurs électriques.

## **II - SITUATION LOCATIVE DU LOCAL**

Ce local était précédemment utilisé comme local gardien par Pas-de-Calais habitat. Il est libre d'occupation depuis le 1<sup>er</sup> mars 2022.

## **III - PRIX DE VENTE**

Au 31 décembre 2024, la valeur nette comptable et le capital restant dû de ce bien sont de 0 euro.

Le service local du Domaine a évalué la valeur vénale de ce local à 17 000 euros par avis en date du 10 juillet 2024 (annexe 3).

## **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 du local à usage de local gardien, situé à [REDACTED]  
[REDACTED]  
Les frais d'acte seront à la charge des acquéreurs.
- ✓ autorisent le Directeur général, ou toute personne habilitée, à signer tout document relatif à cette vente

Décision adoptée à l'unanimité

Lu et

Département :  
PAS DE CALAIS

Commune :  
EQUIHEN PLAGE

Section : AE  
Feuille : 000 AE 01

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

Date d'édition : 06/09/2024  
(fuseau horaire de Paris)

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

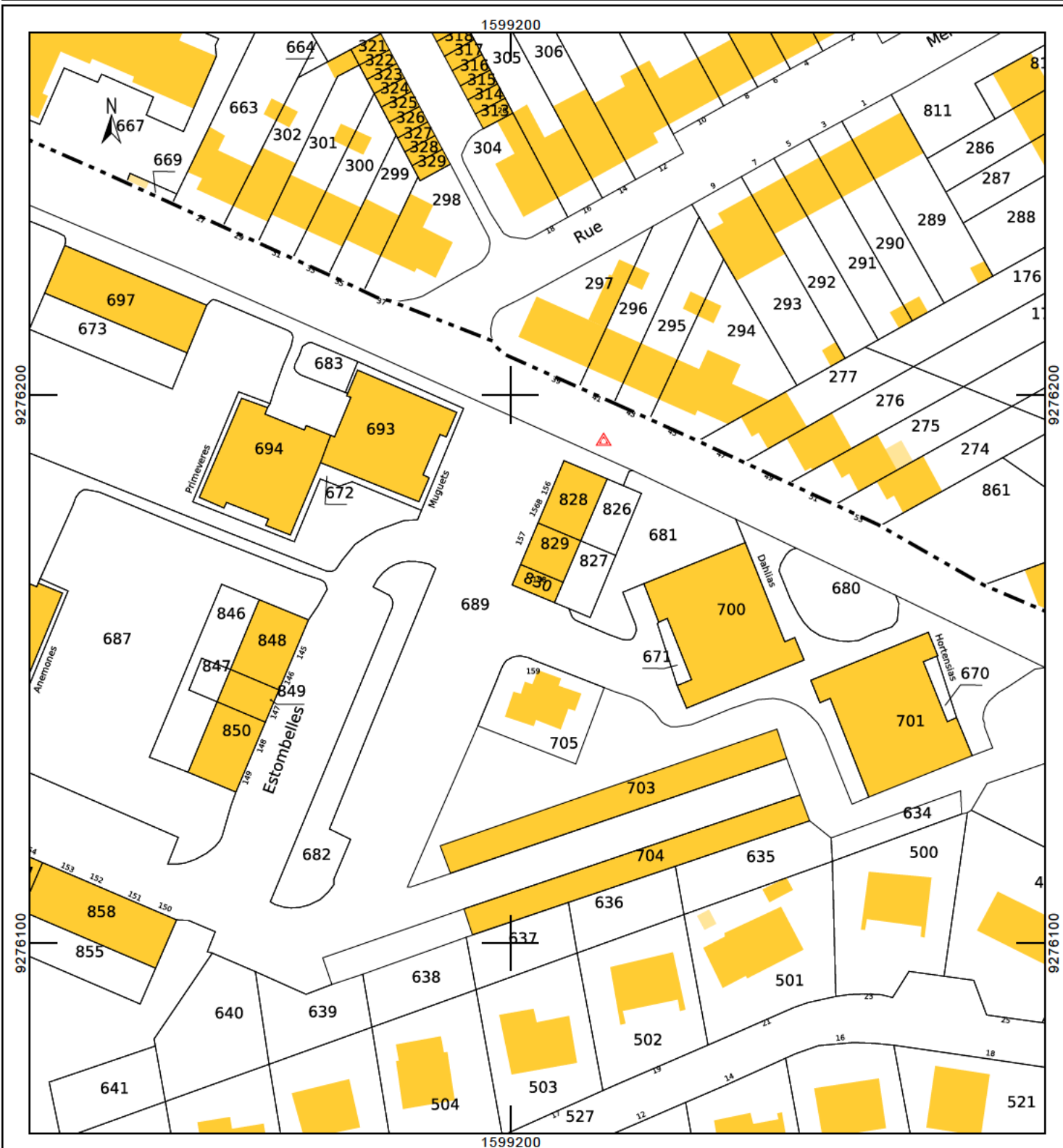
## DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

### EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré  
par le centre des impôts foncier suivant :  
BOULOGNE SUR MER  
Pôle de topographie et Gestion cadastrale

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr





THE UNIVERSITY OF CHICAGO PRESS



THE UNIVERSITY OF CHICAGO PRESS

THE UNIVERSITY OF CHICAGO PRESS

THE UNIVERSITY OF CHICAGO PRESS

THE UNIVERSITY OF CHICAGO PRESS

THE UNIVERSITY OF CHICAGO PRESS

THE UNIVERSITY OF CHICAGO PRESS

THE UNIVERSITY OF CHICAGO PRESS

THE UNIVERSITY OF CHICAGO PRESS

THE UNIVERSITY OF CHICAGO PRESS

THE UNIVERSITY OF CHICAGO PRESS

THE UNIVERSITY OF CHICAGO PRESS

THE UNIVERSITY OF CHICAGO PRESS

THE UNIVERSITY OF CHICAGO PRESS

THE UNIVERSITY OF CHICAGO PRESS

THE UNIVERSITY OF CHICAGO PRESS

THE UNIVERSITY OF CHICAGO PRESS

THE UNIVERSITY OF CHICAGO PRESS

THE UNIVERSITY OF CHICAGO PRESS

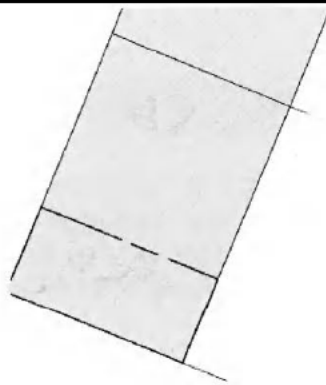
THE UNIVERSITY OF CHICAGO PRESS

THE UNIVERSITY OF CHICAGO PRESS

THE UNIVERSITY OF CHICAGO PRESS

THE UNIVERSITY OF CHICAGO PRESS

THE UNIVERSITY OF CHICAGO PRESS



#### **4.5. Surfaces du bâti**

31,12m<sup>2</sup>

### **5 – SITUATION JURIDIQUE**

#### **5.1. Propriété de l'immeuble**

Propriétaire : Pas-de-Calais Habitat

#### **5.2. Conditions d'occupation**

Libre d'occupation

### **6 - URBANISME**

Zone UCc-II : correspond aux ensembles urbains d'habitat collectif. C'est une zone à vocation principale d'habitat.

### **7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION**

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à procéder à une étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local. Au cas particulier, cette méthode est utilisée car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui à évaluer.

Il est utilisé la méthode par comparaison catégorielle de bureaux de petites superficies.

### **8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR : MÉTHODE COMPARATIVE**








#### **8.1. Études de marché**

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

L'étude de marché s'est portée sur des mutations de bureaux de faibles superficies, dans un périmètre de 10km autour du bien à évaluer, sur la période de 06/2021 à 06/2024.

Il ressort de ces critères, une sélection de 7 mutations.



Termes	Commune	Adresse	Date mutation	Références enregistrement	Références cadastrales	Surf. utile totale	Prix total	Prix/m <sup>2</sup> (surf. utile)
	BOULOGNE SUR MER	7 PL DES CAPUCINS	31/08/2022	6204P04 2022P13971	AI80	49	34 000	693,88
	BOULOGNE SUR MER	7 PL DES CAPUCINS	31/08/2022	6204P04 2022P13962	AI80	24	16 500	687,50
	BOULOGNE SUR MER	87 GR GRANDE RUE	14/04/2022	6204P04 2022P05419	AK229	106	100 000	943,40
	BOULOGNE SUR MER	26 RUE SAINT LOUIS	09/10/2023	6204P04 2023P16345	XM318	75	75 000	1000,00
	NEUFCHATEL-HARDELOT	1 ALL PASTEUR	05/09/2022	6204P04 2022P13858	AE816	40	35 000	875,00
	LE PORTEL	64 RUE CARNOT	28/12/2023	6204P04 2024P00074	AH23	120	100 000	833,33
	BOULOGNE SUR MER	56 RUE FERDINAND BUISSON	14/09/2023	6204P04 2023P14661	XS94	45	11 350	252,22

Moyenne de l'étude de marché : 755,05€/m<sup>2</sup>

Médiane de l'étude de marché : 833,33€/m<sup>2</sup>

L'étude de marché fait ressortir des prix s'échelonnant de 252,22€ à 1000€ au mètre carré.

Hormis le cinquième terme de l'étude de marché, tous les termes se situent sur Boulogne-sur-Mer ou sur Le Portel commune limitrophe, secteur plus dynamique pour du bureau.

Les deux premiers termes demandent des travaux. Le troisième semble en bon état et se situe dans un immeuble de standing. Le quatrième terme est dans un état similaire au bien à évaluer ; cependant, il bénéficie d'un emplacement de premier choix et constituera la valeur plafond, soit 1000€/m<sup>2</sup>.

Le sixième terme également dans un état similaire au bien à évaluer, bénéficie d'un meilleur emplacement en centre-ville de Le Portel. Le dernier terme quant à lui constitue la valeur plancher à 252€/m<sup>2</sup>, justifiée par son état (un grand immeuble des années 60) et des charges de copropriétés.

Enfin le cinquième terme, également situé dans un quartier résidentiel, est dans un état comparable au bien à évaluer, avec une surface similaire. Cependant, la commune de Neufchatel-Hardelet bien qu'étant en retrait de Boulogne-sur-Mer, est une commune plus « côchée » que Equihen-Plage.

En conclusion, il est proposé de retenir une valeur inférieure au cinquième terme afin de tenir compte de l'emplacement du bien à évaluer, mais également inférieure à la moyenne, l'étude de marché ressortant principalement des biens sur Boulogne-sur-Mer. Tout en tenant compte du secteur très résidentiel du bien à évaluer, la valeur retenue est de **550€/m<sup>2</sup>**.

### **8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP**

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

## **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.

**Superficie du bien : 31,12m<sup>2</sup>**

**Valeur vénale retenue au m<sup>2</sup> : 550€/m<sup>2</sup>**

**550\*31,12=17 116**

La valeur vénale du bien est arbitrée à : **17 000€**

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 **15 000€**.

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**

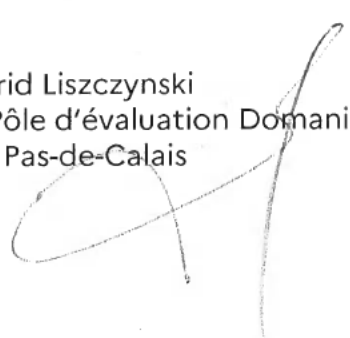
Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

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  
et par délégation,

Ingrid Liszczynski  
Responsable du Pôle d'évaluation Domaniale  
du Pas-de-Calais



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.



Google Maps



Date de l'image : avr. 2023 © 2024 Google

