

Accusé de réception en préfecture
062-344077672-20250627-15771-DE-1-1
Date de télétransmission : 01/07/2025
Date de réception préfecture : 01/07/2025

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 27 JUIN 2025

Président : Monsieur COTTIGNY

Présents : Monsieur COTTIGNY, Monsieur LEROY, Madame DUHEN, Madame ROSSIGNOL.

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

ARRAS - 9 Grande Rue du rivage Vente d'un garage et terrain attenant

Direction des politiques locatives
Rapporteur : Mme [REDACTED]

Pas-de-Calais habitat est propriétaire d'un ensemble immobilier sis à ARRAS , 9 Grande Rue du rivage comprenant des logements locatifs et des garages implantés sur un terrain repris au cadastre section AD n°803 d'une contenance totale de 391 m². (annexe 1)

Par mail du 16 mai 2025, Monsieur [REDACTED] a fait part à Pas-de-Calais habitat de son intention d'acquérir un garage, ainsi que le terrain situé devant. (annexe 2)

Monsieur [REDACTED] se trouve déjà être le propriétaire des garages numérotés de 1 à 4 situés sur la parcelle adjacente cadastrée AD 804, ainsi que du terrain attenant. Pour les avoir acquis de Pas-de-Calais habitat aux termes d'un acte de vente reçu par Maître BAILLET, Notaire à ARRAS le 16 juillet 2021. (annexe 3)

I - DESIGNATION DU BIEN ET DU TERRAIN

Ce garage et ce terrain se situent sur la parcelle cadastrée AD n°803, à côté de trois autres garages appartenant à des propriétaires privés. (annexe 4)

Il s'agit du garage n°5 d'une surface d'environ 10 m², libre d'occupation depuis le 02 octobre 2024.

La parcelle de terrain qui sera vendue, d'une contenance d'environ 15 m² sous réserve d'arpentage, proviendra de la division d'une parcelle de plus grande contenance reprise au cadastre AD n° 803p.

Les frais de géomètre liés à cette division ainsi que les frais de bornage seront à la charge de l'acquéreur.

II - PRIX DE VENTE

Maître BAILLET, a évalué la valeur vénale de ce garage à 10 000 euros, et de la parcelle de terrain devant ce garage à 500 euros par mail en date du 28 janvier 2025. (annexe 5).

Consulté le 18 Février 2025, France Domaine a évalué la valeur vénale d'un garage à 15 000 euros Hors Taxe et hors droits, par avis en date du 28 Février 2025, avec une marge de négociation de 10 % permettant d'admettre des conditions financières s'écartant de la valeur vénale retenue.(annexe 6)

Ledit garage à vendre nécessite des travaux de remise en état tels que la reprise de la toiture, et la réfection d'un des murs intérieurs. Aussi, il est proposé de le céder au prix de 13 000 euros hors taxe et de vendre le terrain au prix défini par Maître Baillet de 500 euros.

Au 31 décembre 2025, la valeur nette comptable de ce garage sera nulle et il n'y a plus de capital restant dû.

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°, 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).

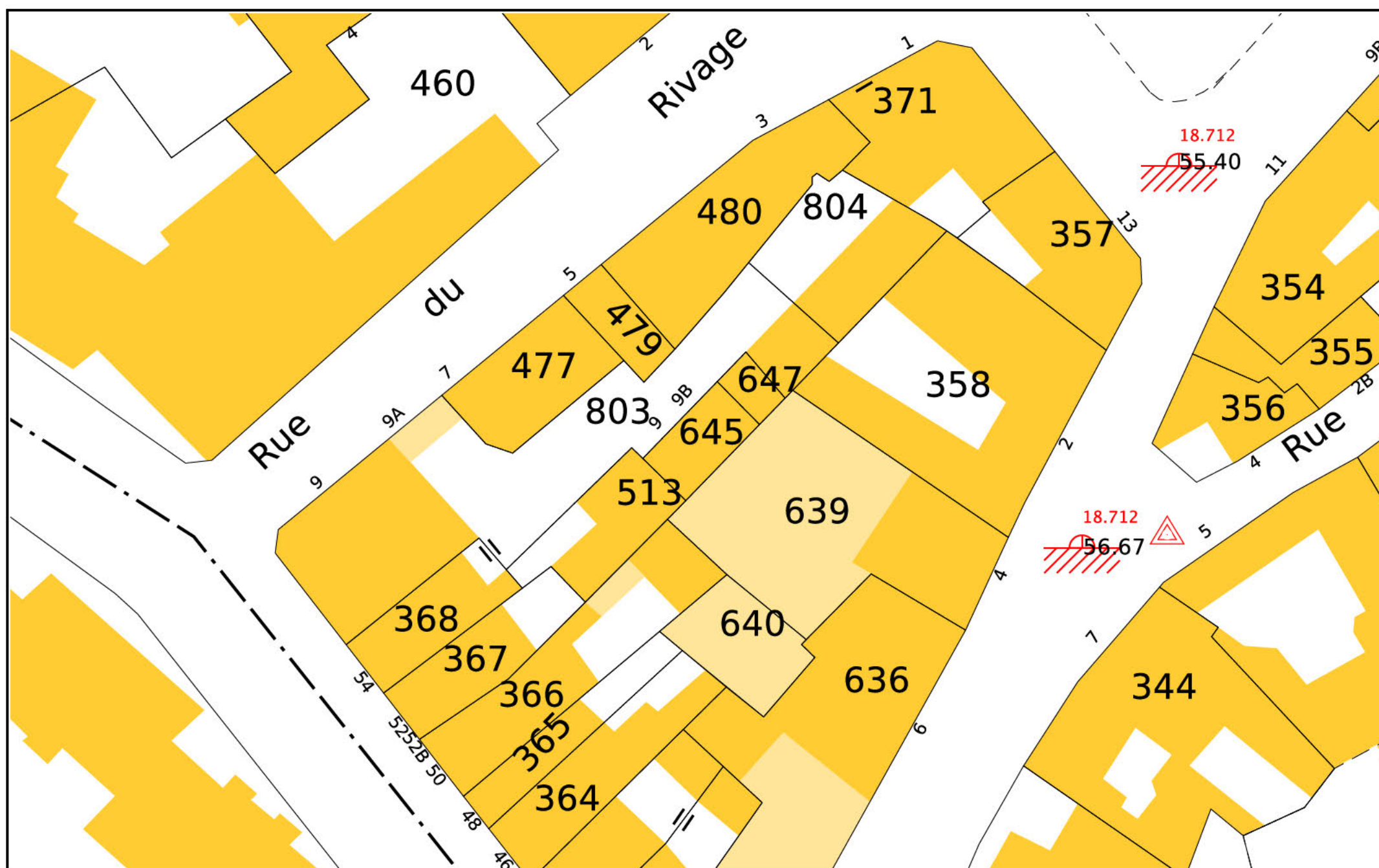
Au vu des éléments proposés et après en avoir délibéré, les membres du Bureau :

- ✓ décident la vente du garage n°5, situé à Arras, 9 Grande Rue du rivage, moyennant le prix de 13 000 euros Hors Taxe au profit de Monsieur [REDACTED] ainsi que de la parcelle de terrain devant celui-ci, cadastrée AD n°803p pour une contenance d'environ 15 m², sous réserve d'arpentage, moyennant le prix de 500 euros Hors Taxe. Les frais d'actes de vente et de géomètre seront à la charge de l'acquéreur.

- ✓ 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

Annexe 1



Service de la Documentation Nationale du Cadastre
82, rue du Maréchal Lyautey - 78103 Saint-Germain-en-Laye Cedex
SIRET 16000001400011

©2022 Direction Générale des Finances Publiques

Impression non normalisée du plan cadastral

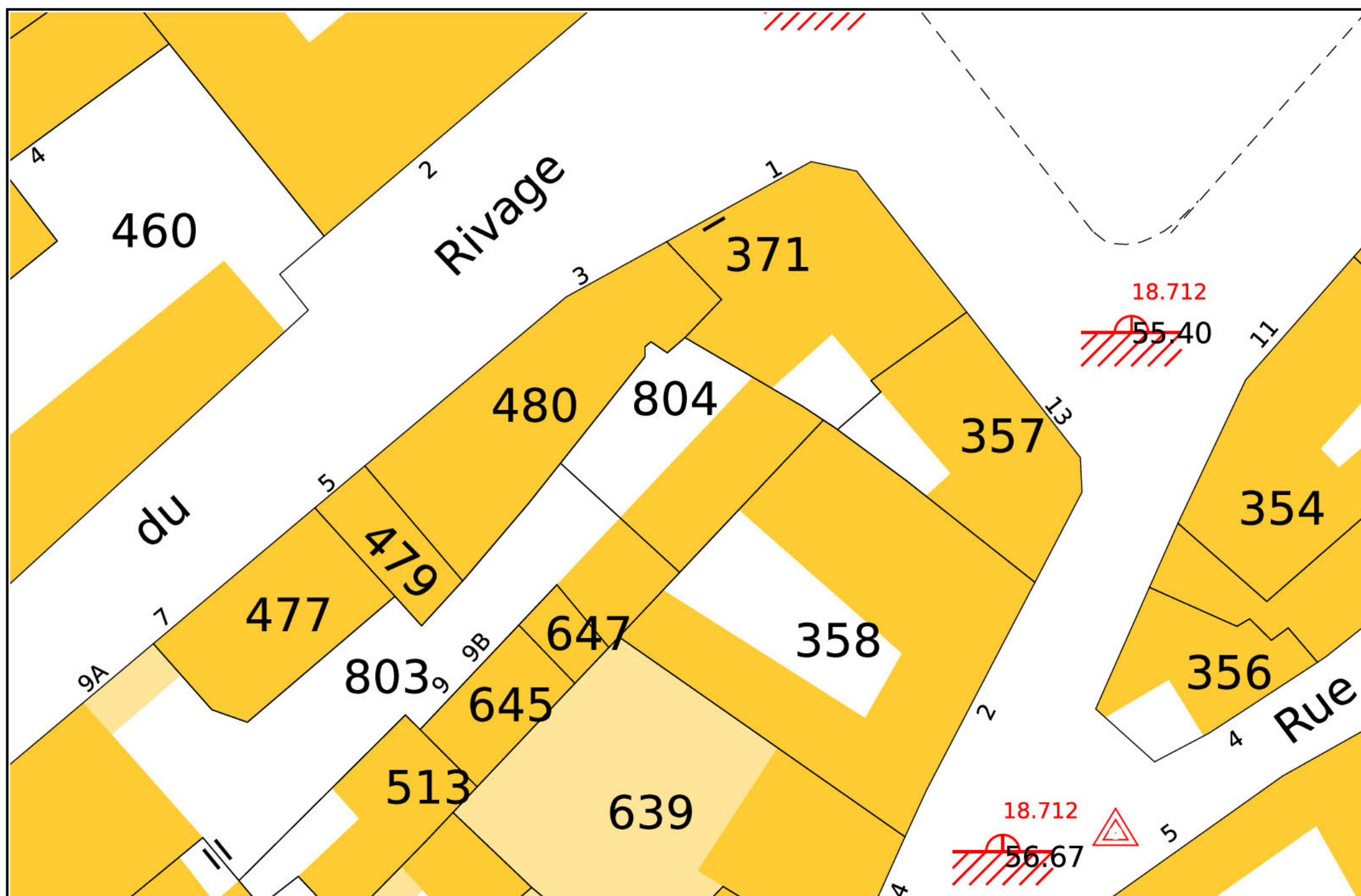
Annexe 2



[Merci pour votre réponse.](#)

[Je vous en remercie.](#)

[Merci pour cette information.](#)



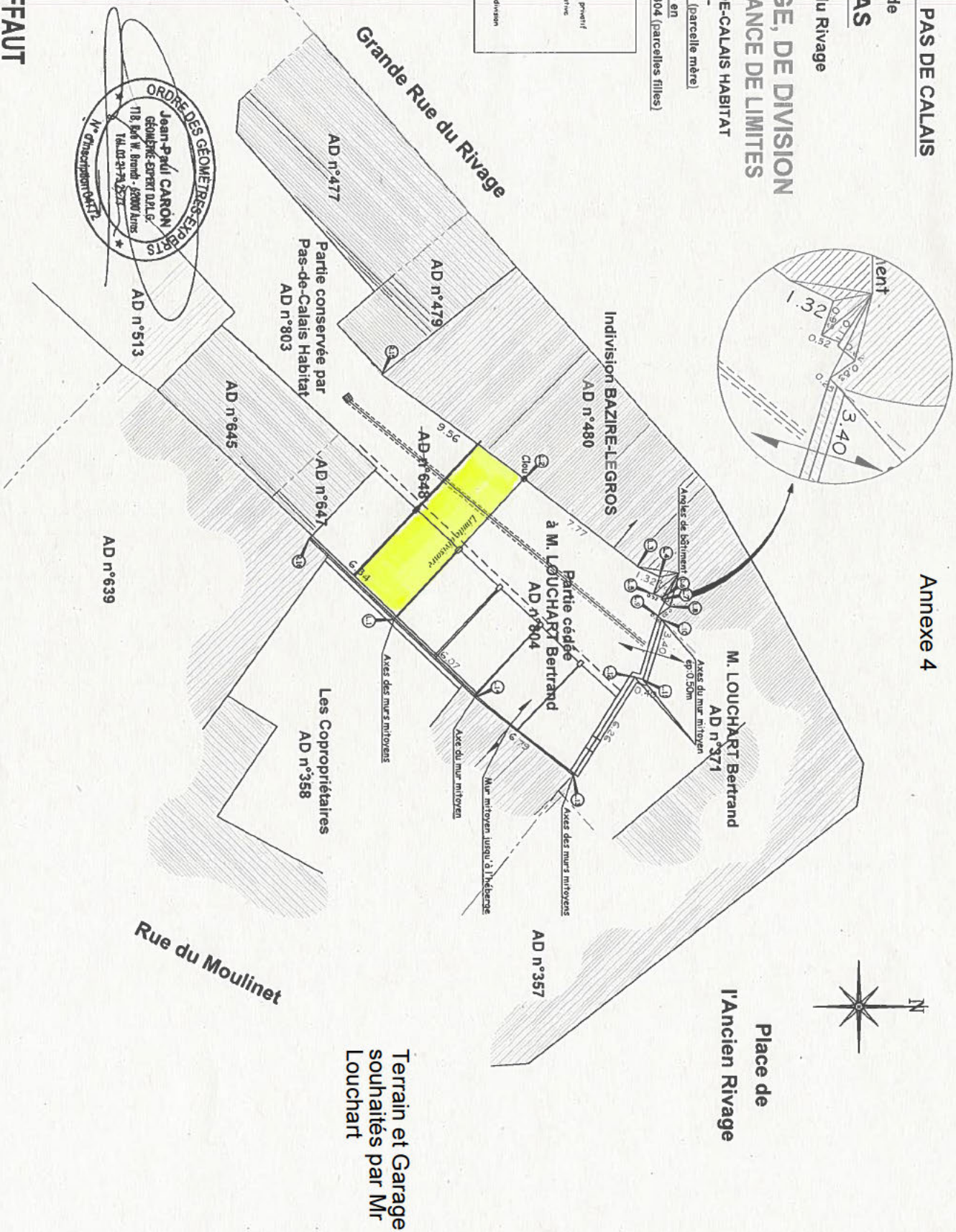
Ville de
ARRAS

Grande rue du Rivage

Section AD - N° 648 (parcelle mère)
divisée en
Section AD - N° 803 et 804 (parcelles filles)

1	Symbole d'appartenance : militaire / civil
BA	Représentation fiscale et administrative (titre non réel, non garanti)
BN	Borne Nationale
•	Cla ou branche
929	Cartes issues du bornage et/ou de la division
929	Cartes de rectification

SOMMET	X	Y
L1	13.27	5.44
L2	3.65	12.59
L3	10.40	18.66
L4	10.96	19.88
L5	19.55	19.55
L6	12.08	20.03
L7	12.18	19.98
L8	12.58	20.46
L9	13.05	19.76
L10	13.25	19.99
L11	16.52	18.99
L12	16.38	18.51
L13	21.67	15.17
L14	17.45	9.83
R15	0.01	4.82
R16	8.88	0.88



Terrain et Garage
souhaités par Mr
Louchart

ECHELLE: 1/200





Gérard BAILLET
Anne PARENT
Matthieu FUMERY
Clotilde FREVILLE
Clémence BAILLET
Sophie GLUSZAK
Notaires

10-12 Place du Maréchal Foch
62000 ARRAS

51 Bis Route Nationale
62123 BEAUMETZ LES LOGES

15 Grand' Place
62128 CROISILLES



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Le 28/02/2025

Le Directeur départemental des Finances
publiques du Pas de Calais

à

PAS-DE-CALAIS-HABITAT

Courriel : christine.lubczinski@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 03 21 21 74 62

Réf DS: 22564481

Réf OSE : 2025-62041-13056

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

[La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(#\)](#)

Nature du bien : Ensemble de 2 garages situés dans une cour sur les parcelles AD803 et AD804 , 9 Grand rue du Rivage, 62 000 Arras

Adresse du bien : 9 Grand rue du Rivage, 62 000 Arras

Valeur vénale : **30 000 €**, hors taxes et hors frais assortie d'une marge d'appréciation de 10 %
La collectivité locale peut ainsi céder l'immeuble sans justification particulière à partir de 26 000€

Il est rappelé aux consultants que cet avis de valeur ne leur interdit pas de réaliser une cession à un prix plus élevé ou une acquisition (ou une prise à bail) à un prix plus bas.

Par ailleurs, les collectivités territoriales et leurs établissements peuvent, à condition de pouvoir le justifier, s'écarter de la valeur de ce présent avis pour céder à un prix inférieur ou acheter(ou prendre à bail) à un prix supérieur.

1 - SERVICE CONSULTANT

2 - DATES

de consultation : 18/02/2025

de délai négocié : sans objet

de visite : du bureau

de dossier en état : 18/02/2025

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

Projet d'acquisition amiable

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Les 2 garages de 15 m² se situent dans le quartier Méaulens à Arras, à proximité de la place de l'Ancien Rivage.

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

Les garages se situent dans une cour à laquelle on accède via un porche depuis la Grand rue du Rivage, petite rue à sens unique desservant la place de l'Ancien Rivage.

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

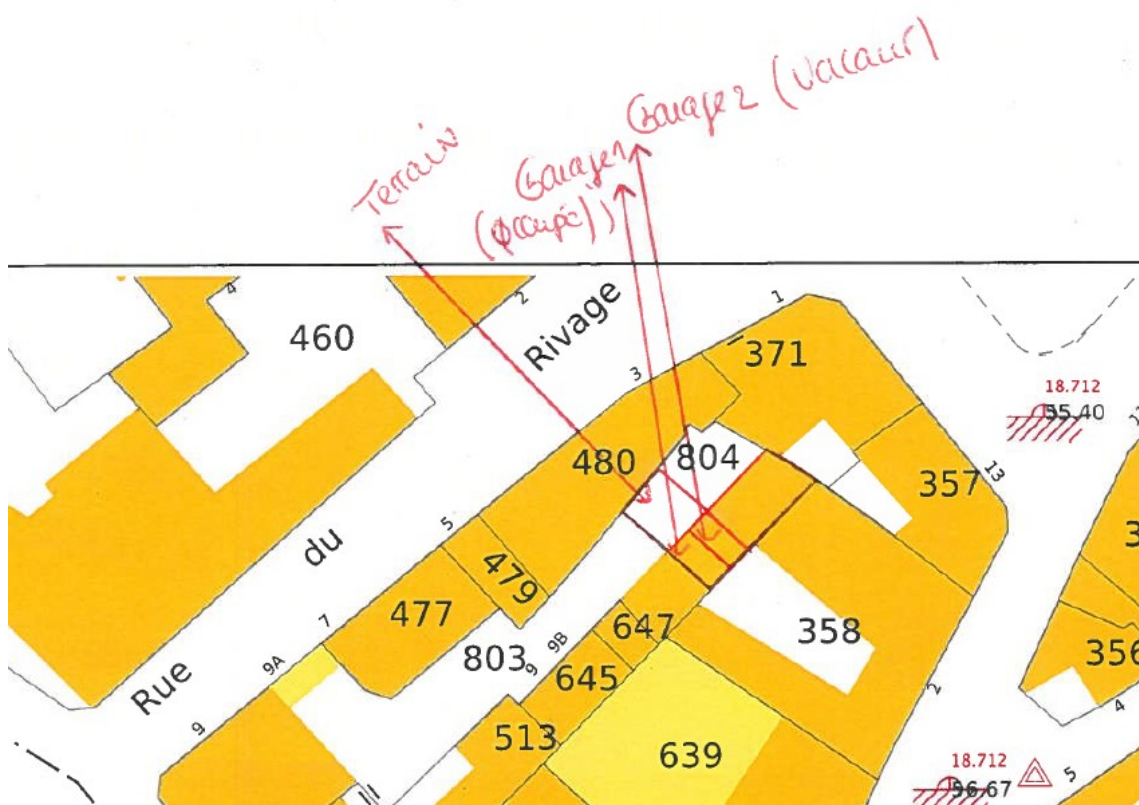
4.3. Références Cadastrales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous la référence suivante :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie de la parcelle	Nature réelle
Arras	AD803	9 Grand rue du Rivage	391 m ²	2 Garages d'environ 15 m ² * chacun accessible via une cour
Arras	AD804	9 Grand rue du Rivage	127 m ²	

*d'après les données cadastrales

4.4. Descriptif



Il s'agit de 2 garages mitoyens situés dans une cour et accessibles via un porche depuis la Grand rue du Rivage. L'accès se fait à travers la parcelle AD803 et les garages sont situés sur la parcelle AD804.



4.5. Surfaces du bâti

15 m² environ par garage d'après les données cadastrales.

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 urbaine

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 de cessions de garages anciens à Arras.

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

Étude de marché de cessions de garages

N° term e	Adresse	Date	Cadastre	Superficie	Prix HT	Prix /unité	Obs°
1	17 RUE PAUL DOUMER 62 ARRAS	07/09/2023	41 AB 62 7	Garage de 16 m2	8000	8000	Garage ancien situé rue Dugommier
2	18 RUE AUX OURS 62 ARRAS	17/12/2020	41 AB 1202	Garage individuel de 15 m ²	15 000	15 000	Garage ancien (construction 1920 dans le centre-ville et proche de la mairie)
3	11 B RUE DU VERT SOUFFLET 62 ARRAS	24/12/2021	41 BE 257	Garage individuel de 11 m ²	11 000	11 000	Garage ancien
4	5 RUE ST MAURICE 62 ARRAS	15/06/2020	41 BE 284 20	Garage individuel de 14 m ²	15 000	15 000	Construction de 1942

							vendu occupé
5	5 RUE ST MAURICE 62 ARRAS	22/07/2022	41 BE 284 21	1 garage de 15 m2	15 000 €	15 000	Construction de 1942 vendu libre d'occupation

Moyenne : 12 800 € par garage Médiane : 15 000 €/m² par garage

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

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

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

Il ressort de l'étude de marché visant les garages anciens à Arras qu'ils se vendent entre 8000 et 15 000 €/garage. Les termes les plus proches géographiquement sont les termes 4 et 5 qui se sont vendus à 15000 €. Il apparaît au regard de ces 2 termes que le caractère occupé ou libre n'ai pas d'impact sur la valeur. 15 000 € correspond également à la valeur moyenne des termes relevés.

Il est donc proposé de retenir la valeur de 15 000 € par garage, soit 30 000 € pour l'ensemble.

La valeur vénale du bien est arbitrée à : **30 000 €**

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur maximale d'acquisition sans justification particulière arrondie à 26 000 €.

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,



Lubczinski, Christine
Inspectrice 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.