

Accusé de réception en préfecture
062-344077672-20240830-9799-DE-1-1
Date de télétransmission : 10/09/2024
Date de réception préfecture : 10/09/2024

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 30 AOÛT 2024

Président : Monsieur COTTIGNY

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

OUTREAU - Vente d'une parcelle de terrain à

des politiques locatives
Rapporteur : Mme

Pas-de-Calais habitat est propriétaire d'une parcelle de terrain sur la commune de
OUTREAU -

Madame a fait part de son intérêt pour l'acquisition de ce terrain
aux termes d'un mail en date du 21 août 2023.

Elle souhaite acquérir cette parcelle moyennant le prix de soit 33 euros le
m² pour y construire un carport.

I - TERRAIN

La parcelle de terrain est cadastrée section pour une contenance de
(annexe 1).

Cette parcelle de terrain est classée en zone UCd - I du Plan Local d'Urbanisme.

Si elle n'est pas vendue, cette parcelle sera rétrocédée à la commune à l'euro symbolique car elle fait partie des espaces verts et voiries qui vont faire l'objet d'un plan de rétrocession.

II - PRIX DE VENTE

Le service local du Domaine a évalué la valeur vénale de cette parcelle de terrain à 4 500 euros, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %, par avis en date du 10 octobre 2023 (annexe 2).

Au 31 décembre 2024, la valeur nette comptable de ce terrain est de 1 138,09 euros.

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 de la parcelle de terrain située à [REDACTED] au profit de Madame [REDACTED] moyennant le prix minimum de [REDACTED].
- ✓ 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 :
OUTREAU

Section : AC
Feuille : 000 AC 01

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

Date d'édition : 10/06/2024
(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
26 Rue d'Aumont 62321
62321 BOULOGNE SUR MER
tél. 03.21.10.29.02 -fax 03.21.10.29.42
ptgc.620.boulogne-sur-
mer@dgif.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



Direction Générale Des Finances Publiques
 Direction départementale des Finances Publiques
 du Pas de Calais
 Pôle d'évaluation domaniale-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 10/10/2023

Le Directeur départemental des Finances
 publiques du Pas-de-Calais

à

Monsieur le Directeur de
 PAS-DE-CALAIS-HABITAT

Réf DS: 14045770
 Réf OSE : 2023-62643-70522

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 : Terrain à bâtir, cadastré AC450 pour une contenance de 151m2.

Adresse du bien :

Valeur : **4500€**, 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 4000 €.

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

HLM PAS-DE-CALAIS-HABITAT

affaire suivie par [REDACTED]

2 - DATES

de consultation : 12/09/2023

de délai négocié : sans objet

de visite : du bureau

de dossier en état : 18/09/2023

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' :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

3.3. Projet et prix envisagé

Pas-de-Calais-Habitat envisage de vendre la [REDACTED], voisine de la parcelle à évaluer.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Le bien se trouve sur la Commune d'Outreau, commune située dans la banlieue de Boulogne sur Mer.

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

4.2. Situation particulière - environnement

Le terrain est situé dans un quartier résidentiel.

- accessibilité - voirie et réseau

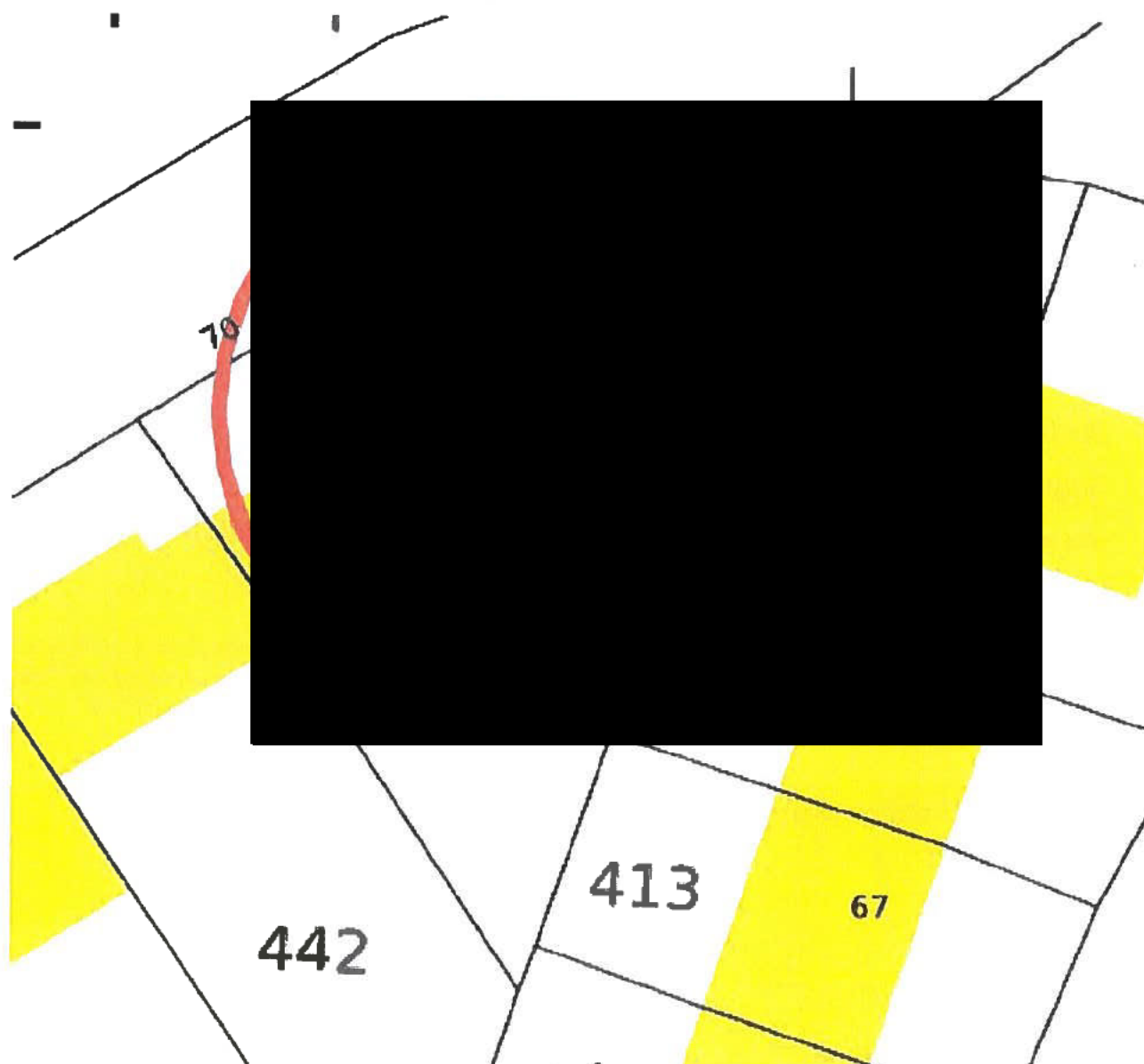
La parcelle est en bordure de [REDACTED]

4.3. Références Cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie de la parcelle en m2	Nature réelle*
Outreau	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	Terrain à bâtir

* D'après les informations communiquées par le consultant dans la saisine.



4.4. Descriptif



Terrain à bâtir de 151m², de forme triangulaire, sur lequel le potentiel acquéreur souhaite agrandir sa maison.
Le terrain dispose d'une façade à la rue d'environ 14 mètres linéaires.

4.5. Surfaces du bâti

Néant

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

PAS-DE-CALAIS-HABITAT

5.2. Conditions d'occupation

Libre d'occupation.

6 - URBANISME

Règles actuelles

Zone Ucd -I : tissus urbains résidentiels de formes mixtes de faible densité (habitat individuel).

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 petits terrains à bâtir.

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

1) L'étude de marché a été portée sur des mutations de petits terrains à bâtir d'une surface comprise entre 10 et 600m², dans un rayon de 3kms, et sur la période du 01/08/2020 au 31/08/2023.

Terme	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²	Nature de bien	Zonage
1	OUTREAU	RUE AUGUSTE COMTE	25/10/2021	293	3 200	10,92	Terrain à bâtir	UCD-II
2	OUTREAU	30 RUE ETIENNE DOLET	09/11/2022	560	27 500	49,11	Terrain à bâtir	UCD-II
3	OUTREAU	RUE CLAUDE DEBUSSY	07/09/2020	49	2 000	40,82	Terrain à bâtir	Uba-I

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

La moyenne qui ressort de l'étude de marché est de 33,62€/m² et la médiane de 40,82€/m².

Le terme n°1 est de petite contenance et se situe également dans un secteur résidentiel de la commune d'Outreau. Il a été racheté en espaces verts au prix de 11€/m², la vente s'étant réalisée dans un lotissement déjà en place.

Le 2ème terme est représentatif du marché des terrains à bâtir sur Outreau, avec un prix au m² de 49€, pour une contenance plus traditionnelle de 560m², dans un secteur résidentiel essentiellement composé de pavillons.

Enfin le 3ème terme, vendu au prix de 41€/m², est situé dans la même rue que le bien à évaluer. D'une surface inférieure, il a été intégralement bâti en garage.

Au vu des termes ci-dessus, la valeur haute de l'étude à savoir 49€/m², ne peut être retenue, dans la mesure où elle correspond à la mutation d'un terrain à bâtir permettant la construction d'un pavillon.

La valeur plancher de 11€/m² correspond à la mutation d'un terrain type espaces verts, ce qui ne correspond pas non plus à la situation du bien à évaluer.

La mutation n°3 relative à un bien situé dans la même rue, et vendu à 41€/m², est celle qui s'approche le plus du terrain soumis à évaluation.

Cependant au vu de la configuration du terrain à évaluer (forme triangulaire, défaut de planéité), et de son environnement spécifique (cimetière...), une valeur de 30/m² sera retenue.

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 terrain : 151 m²

Valeur vénale retenue au m² : 30 €/m²

30*151=4530

La valeur vénale du bien est arbitrée à : **4500 €**

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 **4000 €**.

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.

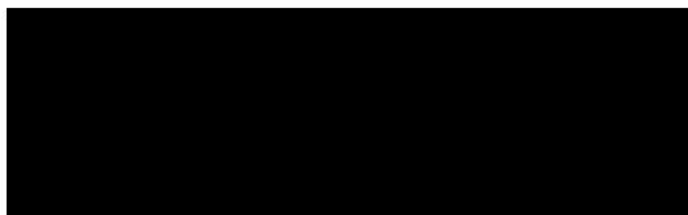
12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

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,



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.

