

Accusé de réception en préfecture
062-344077672-20250124-12712-DE-1-1
Date de télétransmission : 06/02/2025
Date de réception préfecture : 06/02/2025

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 24 JANVIER 2025

Président : Monsieur COTTIGNY

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

Excusés : Monsieur MELLICK qui a donné pouvoir à Monsieur COTTIGNY, Madame
ROSSIGNOL qui a donné pouvoir à Monsieur LEROY.

BUCQUOY - Chemin d'Hallingues - lot 1 Révision du prix de vente d'un terrain

Direction des politiques locatives
Rapporteur : Mme [REDACTED]

I - TERRAIN

Pas-de-Calais habitat est propriétaire d'une parcelle de terrain sur la commune de BUCQUOY – Chemin d'Hallingues – lot 1 du lotissement dénommé « Chemin d'Hallingues »

La parcelle de terrain est cadastrée section ZN n°168 pour une contenance de 565 m² (annexe 1). Cette parcelle de terrain est classée en zone UB du Plan Local d'Urbanisme.

Par délibération en date du 11 avril 2014, le Bureau du conseil d'administration de Pas-de-Calais habitat a autorisé la vente de la parcelle de terrain objet des présentes au prix de 70 euros TTC par m² (annexe 2).

Au 31 décembre 2025, la valeur nette comptable du terrain est de 4 603,36 euros.

A ce jour, malgré une communication importante et plusieurs actions commerciales, cette parcelle de terrain n'est toujours pas vendue. Il s'agit du dernier lot restant sur les 4 lots mis à la vente.

II - PRIX DE VENTE

Consulté le 19 septembre 2016, le service local du Domaine a évalué la valeur de cette parcelle de terrain à 33 555 euros HT (40 266 euros TTC) par avis en date du 19 octobre 2016 (annexe 3), soit 59,40 euros HT (71,28 euros TTC) au m².

■■■■■ a évalué la valeur vénale de ce terrain à 40 euros TTC du m² par avis en date du 14 janvier 2025, soit 22 600 euros TTC pour les 565 m² du terrain (annexe 4).

En date du 08 novembre 2024, l'Office a reçu une offre d'achat de ■■■■■ ■■■■■ TTC (annexe 5).

Au regard de ces éléments, il est proposé d'accepter cette offre et de réviser le prix de vente de cette parcelle de terrain à 30 500 euros TTC.

III – CONDITIONS DE LA VENTE

La vente du terrain sera précédée d'un avant-contrat conclu sous les conditions suivantes :

- Conditions suspensives générales :

- Urbanisme : Le certificat ou les renseignements d'urbanisme, et les pièces produites par la commune, ne révèlent aucun projets, vices ou servitudes, de nature à déprécier de manière significative la valeur du terrain ou susceptible de le rendre impropre à la destination que l'acquéreur envisage de lui donner.
- Droit de préemption ou de préférence : Purge de tout droit de préemption ou de préférence éventuels.
- Droits réels – hypothèques : Etat hypothécaire ne révèle pas l'existence d'inscription pour un montant supérieur au prix de vente ou d'une publication de commandement de saisie ou l'existence d'autres droits réels que ceux éventuellement ci-dessus énoncés faisant obstacle à la libre disposition du terrain ou susceptible d'en diminuer sensiblement la valeur.

- Conditions suspensives spécifiques :

- Obtention d'un prêt,
- Délai de rétractation conventionnel,
- Obtention de toutes autorisations administratives définitives et exécutoires,
- Absence de travaux de dépollution en vue de la réalisation du projet,

- Absence de fondations spéciales / absence de diagnostic ou de prescription en matière d'archéologie préventive,
- Pré-commercialisation du programme,
- Etudes de sol,

- **Durée de validité de l'avant-contrat : 12 mois.**

Le transfert de propriété aura lieu au moment de la réitération authentique de la vente par devant notaire.

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 :

- ✓ révisent le prix de vente de la parcelle de terrain située à BUCQUOY, reprise au cadastre section ZN n°168, moyennant un prix minimum de 30 500 euros TTC,
- ✓ décident la vente de la parcelle de terrain située à BUCQUOY- Chemin d'Hallingues, reprise au cadastre section ZN n°168 au profit de [REDACTED] moyennant le prix minimum de [REDACTED] TTC aux conditions reprises au rapport (avant contrat et acte authentique de vente),
- ✓ autorisent le Directeur général, ou toute personne habilitée, à fixer définitivement les clauses, charges et conditions des actes à régulariser pour cette vente et à les signer.

Décision adoptée à l'unanimité

Département :
PAS DE CALAIS

Commune :
BUCQUOY

Section : ZN
Feuille : 000 ZN 01

Échelle d'origine : 1/2000
Échelle d'édition : 1/650

Date d'édition : 19/09/2016
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC50
©2016 Ministère des Finances et des
Comptes publics

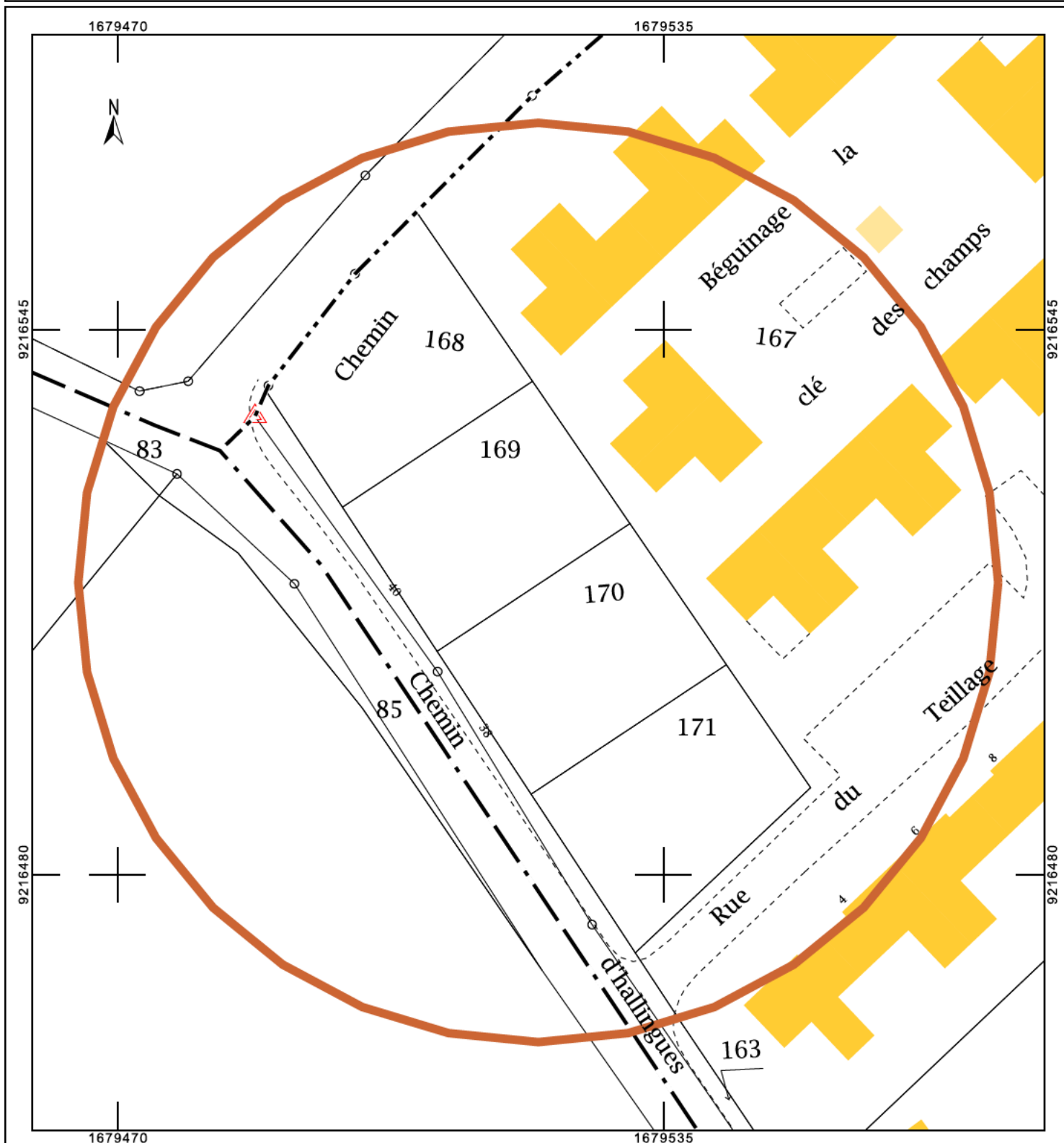
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

PLAN DE SITUATION

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
ARRAS Pole de Topographie et de
Gestion Cadastre
10 rue Diderot SP 20 62034
62034 ARRAS cedex
tél. 03.21.24.68.68 -fax 03.21.24.69.46
cdif.arras@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr





DECISION DU BUREAU

SEANCE DU 11 AVRIL 2014

Vice -Président : Mr LEROY

Présents : Messieurs FAUQUET - MELLICK - et Madame DUHEN

Excusés : Mr DECARNIN qui a donné pouvoir à Monsieur LEROY
Mr PETIT

BUCQUOY - Chemin d'Hallingues
Commercialisation de 4 lots libres de constructeur
(DDSD/Service Vente)
Avis favorable du CEI du 24/02/2014

Par délibération en date du 8 Octobre 2010, le Bureau du Conseil d'administration a donné son accord sur le lancement de l'opération de construction de 26 logements individuels locatifs sociaux et 4 lots libres de constructeurs.

Le terrain d'assiette des lots libres de constructeur destinés à la vente est repris au cadastre sous les références ZN n° 168 à ZN n° 171 pour une superficie totale de 2247 m². (Annexe 1 : plan parcellaire avant bornage établi par le Cabinet Lejail).

Les prix définis par le Bureau du 8 Octobre 2010 sont de 62 920€ TTC, soit 110€ TTC/m².

Toutefois, le marché s'est nettement contracté depuis 2010 et le secteur de Bucquoy, reste peu attractif au regard de la proche couronne arrageoise qui, pourtant, peine, elle –aussi, à se vendre.

D'ailleurs, par courrier en date du 19 juin 2013, France Domaines a fixé la valeur vénale des parcelles susvisées au prix de 33 600€ TTC, soit 60€ TTC/m². (Annexe 2)

L'étude du marché actuel nous permet, toutefois, d'envisager un prix moyen de vente équivalent à 70€ TTC/m² avec un coût maximum à la parcelle pouvant aller jusqu'à 45 000€ TTC. (Annexe 3 - Exemples de prix)

Pas-de-Calais habitat est soumis à l'impôt sur les sociétés en application de l'Article 206-1 du C.G.I. mais partiellement exonéré de l'impôt par les Articles 207-4 et 207-6bis et 210E du même 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 :

✓ autorisent la vente des lots libres de constructeur aux conditions ci-après détaillées :

- les prix des terrains seront compris entre 34 000€ et 45 000€
- la division parcellaire et le bornage seront établis par le Cabinet Lejail, géomètre Expert à Arras
- la régularisation des actes de vente sera effectuée en l'étude de Maître Rouach, notaire associé à Arras

✓ autorisent le Directeur Général, ou toute personne habilitée, à signer tous documents relatifs à cette affaire.

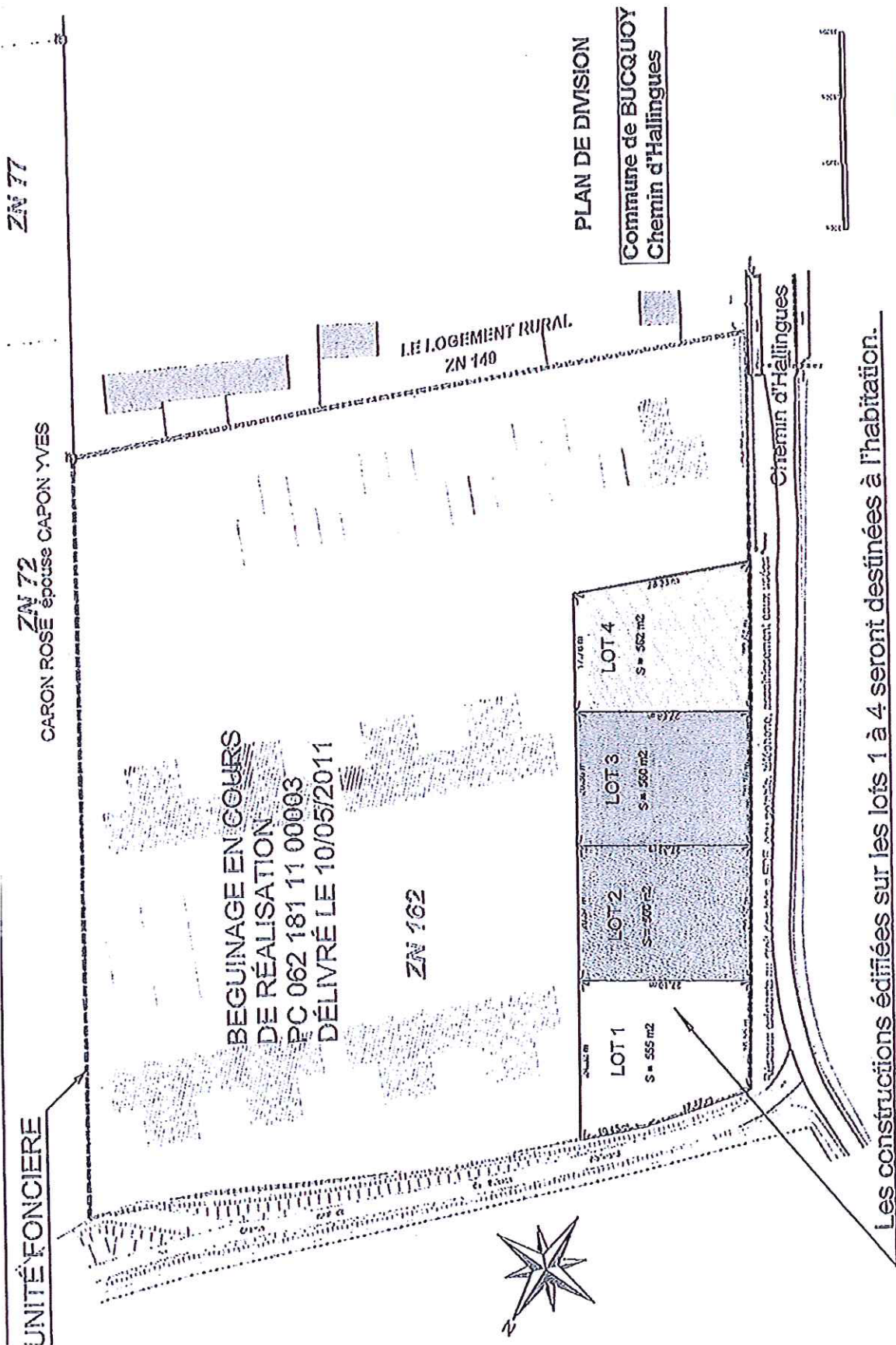
PRÉFECTURE DU PAS-DE-CALAIS
DIRECTION DES COLLECTIVITÉS LOCALES

Reçu le : 16 AVR. 2014

Certifié exécutoire
à compter du

16 AVR. 2014

Jean-Michel STECOWIAT
Directeur général



ANNEXE 2



DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Arras, le 19 juin 2013

Direction Départementale des Finances Publiques du
Pas de Calais
Pôle gestion publique - Immeuble ROCH
SERVICE LOCAL DU DOMAINE
5, rue du Docteur Brassart - S.P. 15
62034 ARRAS CEDEX

PAS DE CALAIS HABITAT
A l'attention de Madame BOCHU
68 boulevard Faidherbe
BP 20926
62022 ARRAS cedex

Votre correspondant : Caroline Chojuacki
Téléphone : 03 21 21 74 65
Télécopie : 03 21 21 27 41
caroline.chojuacki@dgfip.finances.gov.fr

Dossier : 2013-181VI088
Objet : BUCQUOY - 4 lots libres de constructeur - Chemin d'Halluques
Réf : Votre courrier du 09/04/13

Madame,

Par courrier cité en référence, vous avez sollicité le Service Local du Domaine afin d'obtenir l'estimation de la valeur vénale de 4 lots libres de constructeur visés en objet, libres d'occupation.

J'ai l'honneur de vous faire connaître que la valeur vénale de ceux-ci, situés à BUCQUOY, peut être estimée à 28 000 €/lot.

L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur vénale actuelle. Une nouvelle consultation de Franco Domaine est nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans un délai d'un an ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Je vous prie d'agréer, Madame, l'expression de ma considération distinguée.

Pour le Directeur Départemental des Finances Publiques,

Caroline CHOJNACKI
Inspectrice

ANNEXE 3

Etude de marché - Terrains - Bucquoy

Prix	Surface	Viabilisation	Prix / m ²
30 000 €	520	non	58 €
45 000 €	677	oui	67 €
38 500 €	700	oui	55 €
45 000 €	1116	non	40 €
48 000 €	1035	non	46 €
50 000 €	1062	non	47 €
Prix Moyen	Surface Moyenne		Prix moyen/m ²
42 750 €	852		52 €

Sources:

Logic Immo.com
 Les Terrains.com
 Immonot.com

Prix des Parcelles - Bucquoy

Lot	1	2	3	4	Total
M²	565	560	560	562	2288
Prix					
Lancement - 110€/m²	62 150 €	61 600 €	61 600 €	62 820 €	251 680 €
Marché - 70€/m²	40 000 €	39 000 €	39 000 €	39 500 €	157 500 €
Optimisation Marché ~80€/m²	45 000 €	42 000 €	42 000 €	43 500 €	172 500 €
Domaines - 60€/m²	34 500 €	33 500 €	33 500 €	34 000 €	135 500 €
Ecart					
Ecart lancement - marché	22 150 €	22 600 €	22 600 €	23 320 €	90 670 €
Ecart lancement - marché optimisé	17 150 €	19 600 €	19 600 €	19 320 €	75 670 €
Ecart lancement - Domaines	27 650 €	28 100 €	28 100 €	28 820 €	112 670 €
Marge					
Marge Lancement			307,75 €		
Marge Vente Prix Marché			-93 872,25 €		
Marge Vente Prix Marché Optimisé			-78 872,25 €		
Marge Vente Prix Domaines			-115 872,25 €		

Réels
2247

247 170 €

Rappels	Béguinage	Locatifs	Total
Recettes	36000	108000	468000
Dépenses			719372,25

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES FINANCES PUBLIQUES

Pôle Etat Stratégie et Ressources

Service Local du Domaine

Adresse : Immeuble FOCH 5 rue du Dr Brassart S.P. 15

62034 ARRAS CEDEX

Téléphone : 03 21 21 27 42

Fax : 03 21 21 27 41

Le 19/10/16

*Le Directeur Départemental des Finances
Publiques du Pas de Calais*

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Caroline CHOJNACKI

Téléphone : 03 21 71 65 56

Courriel : caroline.chojnacki@dgfip.finances.gouv.fr

Réf. : 2016-181V2557

à

PAS DE CALAIS HABITAT

Laurent RETAUX

68 bd Faidherbe

BP 20926

62022 ARRAS cedex

AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE

DÉSIGNATION DU BIEN : LOTS VIABILISÉS LIBRES DE CONSTRUCTEUR

ADRESSE DU BIEN : CHEMIN D'HALLINGUES 62116 BUCQUOY

VALEUR VÉNALE : lot 1 = 33 555 € - lot 2 = 33 258 € - lot 3 = 33 377 €

1 – SERVICE CONSULTANT

PAS DE CALAIS HABITAT

AFFAIRE SUIVIE PAR :

Laurent RETAUX

2 – Date de consultation

: 19/09/16

Date de réception

:

Date de visite

:

Date de constitution du dossier « en état »

: 19/09/16

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

Évaluation vénale de 3 lots restants à la vente

4 – DESCRIPTION DU BIEN

Référence cadastrale : ZN 162 p

Description du bien : *Lots viabilisés à bâtir d'une superficie de 565 m² (lot 1), 560 m² (lot 3) et 562 m² (lot 4) à recadastrer (ex ZN 162)*

5 – SITUATION JURIDIQUE

- nom du propriétaire : PAS DE CALAIS HABITAT

- situation d'occupation : Libres d'occupation

6 – URBANISME ET RÉSEAUX

Zone U

Tous réseaux

7 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison directe

La valeur vénale du bien est estimée à lot 1 = 33 555 €

lot 2 = 33 258 €

lot 3 = 33 377 €

8 – DURÉE DE VALIDITÉ

L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur vénale actuelle. Une nouvelle consultation de France Domaine est nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans un délai de 18 mois ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

9 – 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.

L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur vénale actuelle. Une nouvelle consultation du Domaine 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.

Elle n'est, au surplus, valable que pour une acquisition réalisable uniquement dans les conditions du droit privé. Une nouvelle consultation serait indispensable si la procédure d'expropriation était effectivement engagée par l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.

Pour le Directeur départemental des Finances publiques et par délégation,

Caroline CHOJNACKI, évaluatrice



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

PAS DE CALAIS HABITAT
4 avenue des Droits de l'Homme

62000 ARRAS

ARRAS, le 14 janvier 2025

Nos réf : Matthieu FUMERY/CP
Estimation d'un terrain situé à
BUCQUOY Chemin d'Hallingues

Monsieur,

Je reviens vers vous suite à votre demande d'estimation d'un terrain situé à BUCQUOY (Pas-de-Calais) Chemin d'Hallingues, cadastré section ZN numéro 168 d'une surface de 565 mètres carrés.

Le règlement du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Sud Artois a placé cette parcelle en zone UB, c'est-à-dire en zone constructible. La zone UB correspond à une zone urbaine périphérique à vocation d'habitat sur les pôles principaux.

Pour cette estimation, nous avons recherché des références de terrains vendus sur la Commune de BUCQUOY dont les caractéristiques sont reprises dans le tableau ci-après :

Date	Ville	Adresse	Surface	Valeur	Valeur au m ²
09/04/2024	BUCQUOY	Lieudit le Village	632 m ²	22000€	35€
12/12/2022	BUCQUOY	Rue du Puits Mourant	804 m ²	30000€	37€
30/05/2022	BUCQUOY	Rue de la Carte	769 m ²	28500€	37€

Compte-tenu de ces éléments et du fait que ce terrain dispose d'une grande façade (20 mètres environ), nous pensons qu'un prix de 40€ le mètre carré peut être envisageable.

Tel : 03.21.51.66.00 / Fax : 03.21.51.97.50 / Email : accueil.arras.62133@not-alliance.notaires.fr

SARL NOT'ALLIANCE - RCS ARRAS n° 898 104 211

En cas de litige non résolu avec un notaire, vous avez la possibilité de saisir le médiateur du notariat à l'adresse : mediateur-notariat.notaires.fr, afin de tenter, avec son aide, de trouver une solution amiable au conflit. Articles L616-1 et R 616-1 du code de la consommation

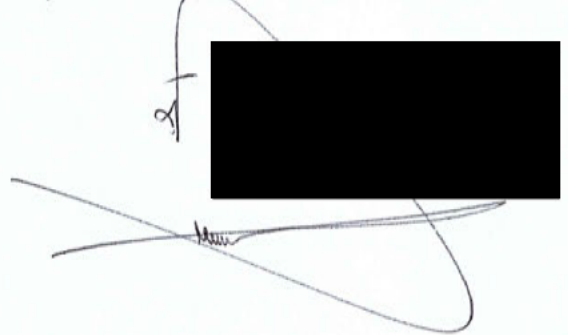


Il est bien entendu qu'il n'existe aucune cotation officielle d'un bien immobilier.

L'expertise réside principalement dans l'appréciation de l'emplacement, de l'environnement de ce bien, et est basée sur les prix habituellement pratiqués dans le secteur et le type d'immeuble concerné. Ainsi une variation de 5% à 10% peut intervenir selon l'époque de mise en vente et le mode de réalisation.

Restant à votre disposition,

Je vous prie de croire, Monsieur, en l'assurance de mes salutations distinguées.

A handwritten signature in dark ink is visible, partially obscured by a large black rectangular redaction box. The signature appears to be a stylized 'M' followed by a flourish. The redaction box covers the right side of the signature and extends downwards.

