

ARRAS - 13 rue Saint Etienne

Vente d'une parcelle de terrain

Direction des politiques locatives
Rapporteur : Mme PACHECO Isabelle

Pas-de-Calais habitat est propriétaire d'une parcelle de terrain sur la commune d'ARRAS [REDACTED] pour une superficie de 42 m².

Monsieur et Madame [REDACTED] ont fait part de leur intérêt pour l'acquisition de ce terrain aux termes d'une offre d'achat en date du 16 décembre 2024, pour un montant de 9 000 euros HT (annexe 1).

Ils souhaitent acquérir ce terrain afin de pourvoir aux interventions techniques nécessaires sur les fondations de leur propriété voisine, sise à ARRAS – [REDACTED]
[REDACTED]

I - TERRAIN

La parcelle de terrain est cadastrée section [REDACTED]² (annexe 2).

Cette parcelle de terrain est classée en zone urbaine du Plan Local d'Urbanisme.

II - PRIX DE VENTE

Le service local du Domaine a évalué la valeur vénale de cette parcelle de terrain à 4 200 euros par avis en date du 21 juin 2024 (annexe 3).

La valeur nette comptable de ce terrain est de 8 999,05 euros.

III – CONDITIONS DE LA VENTE

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

A- 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.

B- Conditions suspensives spécifiques

- Obtention d'un prêt,
- Délai de rétractation conventionnel,
- Obtention de toutes autorisations administratives définitives et exécutoires,

C- Durée de validité de l'avant-contrat : 6 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).

Il est demandé aux membres du Conseil d'administration de bien vouloir :

- ✓ décider la vente de la parcelle de terrain située à ARRAS [REDACTED]
[REDACTED] moyennant le prix minimum de [REDACTED] HT aux conditions reprises ci-dessus,
- ✓ autoriser 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.

OFFRE D'ACHAT D'UN TERRAIN

Nous reconnaissons que la présente offre d'achat sera soumise aux instances délibérantes de Pas-de-Calais habitat qui ont seules pouvoir pour accepter ou refuser la vente d'un terrain du Patrimoine de l'Office.

Département :
PAS DE CALAIS

Commune :
ARRAS

Section : AC
Feuille : 000 AC 01

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

Date d'édition : 10/07/2024
(fuseau horaire de Paris)

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

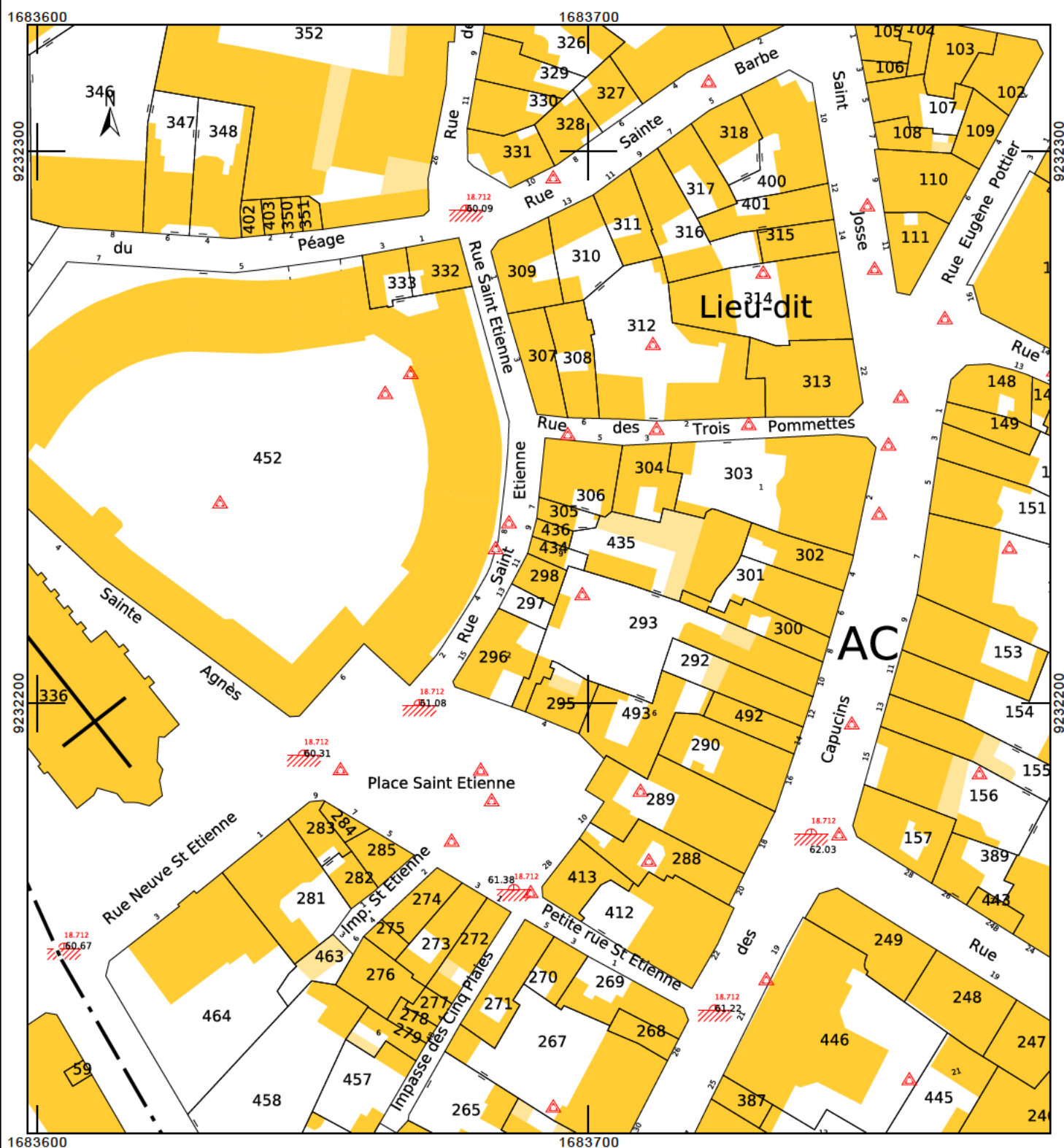
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
Pole de Topographie et de Gestion
Cadastrale
ARRAS - SAINT POL 10 rue Diderot
62034
62034 ARRAS Cedex
tél. 03.21.24.68.68 -fax
ptgc.620.arras@dgifp.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

Le 21/06/2024

Le Directeur départemental des Finances
publiques du Pas de Calais

à

PAS DE CALAIS HABITAT

Réf OSE : 2024-62041-43667

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 \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(http://collectivites-locales.gouv.fr\)](#)

Nature du bien :

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

Pas-de-Calais Habitat

affaire suivie par : XXXXXXXXXX

DATES

de consultation : 10/06/2024

de délai négocié : sans objet

de visite : du bureau

de dossier en état : 10/06/2024

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 de cession au propriétaire voisin.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

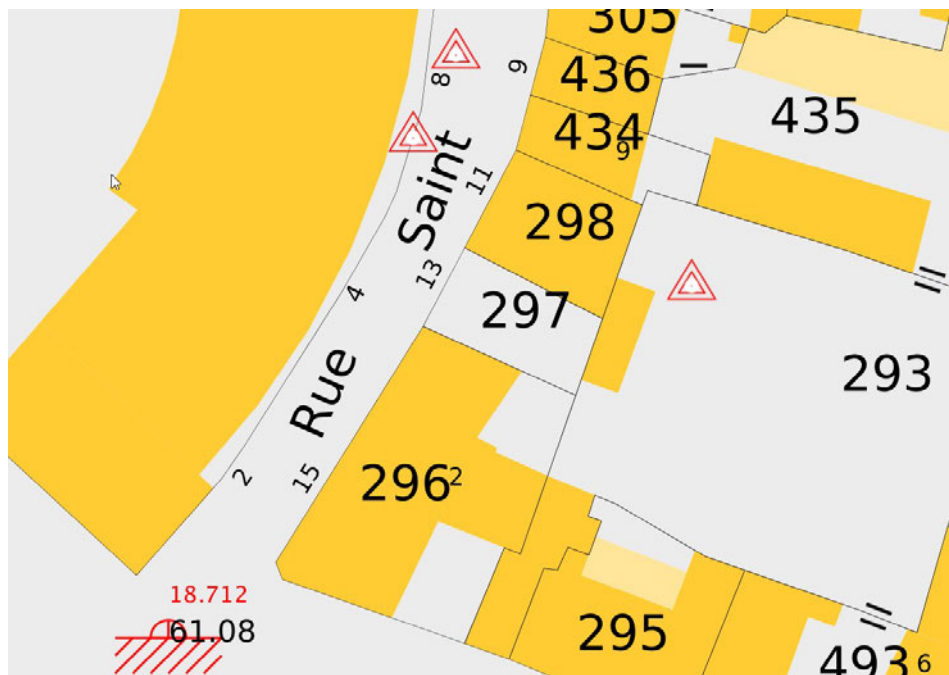
4.1. Situation générale

Le bien est situé à proximité de la place Saint-Etienne à Arras.

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

Il est situé entre 2 habitations et donne sur la rue Saint-Etienne au numéro 13, est contigu au terrain de la parcelle AC296 et également de la parcelle AC293.

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



4.5. Surfaces du bâti

sans objet

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 terrains à bâtir. Il est considéré, compte-tenu de la présence d'une ancienne façade, comme un terrain encombré.

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

Etude de marché de cessions de terrains à bâtir

							<p>architecturales importantes.</p> <p>L'acquéreur peut y construire un carport. Il est indiqué dans l'acte que « l'acquéreur est informé que le règlement interdit la construction sur cet espace vert, sauf la réalisation d'un carport, et que la réalisation sera soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.</p>
--	--	--	--	--	--	--	---

Moyenne : 193€ Médiane : 180 € Le terme 5 a été exclu du calcul de la moyenne et de la médiane dans la mesure où il s'agit d'un terrain à la construction très limitée, qui s'apparente davantage à du demi terrain à bâtir, grevé de servitudes et de contraintes architecturales très importantes.

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 que les terrains à bâtir de petite superficie se vendent à Arras entre 170 et 236 € avec une moyenne à 193 € et une médiane à 180 €.

Le terrain à évaluer est de petite superficie, 42 m² mais il est très bien situé dans un quartier recherché proche du centre-ville à Arras, dans un secteur qui a beaucoup de cachet. On peut retenir pour la valeur du terrain la valeur médiane de 180 €/m².

A cette valeur médiane, il peut être appliqué l'abattement maximum de 40 % pour encombrement. En effet, le fait qu'une façade d'immeuble sur 2 niveaux demeure sur le terrain peut être considéré comme un encombrement important.

On arrive à une valeur de 100 €/m², valeur qu'il est proposé de retenir.

$$42\text{m}^2 \times 100 \text{ €/m}^2 = 4200 \text{ €}$$

La valeur vénale du bien est arbitrée à : **4200€**

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 3800 €.

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.

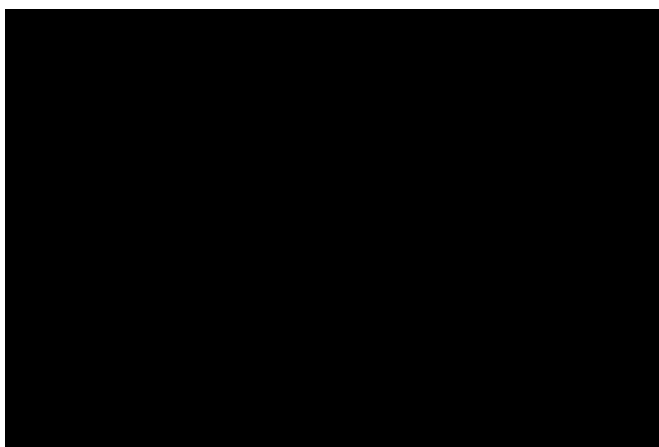
Il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

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.



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.