

Accusé de réception en préfecture  
062-344077672-20240517-8661-DE-1-1  
Date de télétransmission : 23/05/2024  
Date de réception préfecture : 23/05/2024

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 17 MAI 2024**

**Président** : Monsieur COTTIGNY

**Présents** : Monsieur COTTIGNY, Madame DUHEN, Monsieur MALFAIT, Monsieur MELLICK.

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

#### Vente de logements

---

Direction politique clients et solidarités  
Rapporteur : Mme [REDACTED]

---

En application de la délibération du Conseil d'administration du 16 décembre 2022, relative à la Stratégie de vente de l'Office et en accord avec la Politique de Vente de l'Office pour 2024, il a été décidé de mettre en vente certains logements du parc de Pas-de-Calais habitat.

Parmi ces logements, nous retrouvons :

- les logements diffus
- les logements en bande (double mitoyenneté, y compris le premier et le dernier logement appartenant à un ensemble de logements en double mitoyenneté) restant à vendre à partir du moment où 2/3 des logements du programme a déjà été vendu

- les logements collectifs dans des résidences ayant déjà fait l'objet d'une vente partielle.

Les logements vacants proposés au présent rapport rentrent dans les catégories susmentionnées.

## **I - DESIGNATION DES BIENS**

Ce logement est repris dans le tableau en annexe 1.

Il s'agit d'un logement en classe énergétique E qui pourra être mis en vente de suite.

Le logement sis à Auxi-le-Château, 7 résidence du 11 novembre fait partie d'un programme dont l'Office a vendu plus des 2/3 des logements (3 logements restant à vendre sur les 27 logements du programme).

## **II - CLASSEMENT DES OFFRES**

En application des articles L. 443-11, L. 443-12 et D. 443-12-1 du Code de la construction et de l'habitation et du décret n°2019-1183 du 15 novembre 2019, la priorité sera donnée aux acquéreurs de rang 1.

## **III - PRIX DE VENTE**

Le détail du prix de vente est repris dans le tableau en annexe 1.

La valeur vénale du logement a été évaluée par notaire suite à la visite du logement.

S'il s'avérait après réalisation des travaux que la plus-value nette était inférieure à celle indiquée en annexe 1, la fixation du prix serait à nouveau soumise au Conseil d'administration ou au Bureau du Conseil d'administration.

## **IV - POLITIQUE ET PROCÉDURE DE VENTE**

La vente du logement devra respecter les conditions posées par les articles L. 443-7 à L. 443-15-5 et R. 443-10 à R. 443-17 du Code de la construction et de l'habitation, et obtenir l'avis favorable du Maire de la commune d'implantation et l'accord du préfet du Département.

Les avants contrats relatifs à ce logement pourront prévoir une condition suspensive d'obtention d'un prêt au bénéfice des acquéreurs potentiels.

## **V - 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 logement repris dans le tableau en annexe 1 au prix minimum indiqué et aux conditions fixées au rapport. Les frais d'actes de vente seront à la charge des acquéreurs.
- ✓ 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

n° ESI	VILLE	Adresse	Type	surface logt	surface terrain	prix de vente minimum	COPRO 2/3 DIFFUS	CRD	VNC	PSP	DPE	date DPE	montant des travaux	plus-value minimum après travaux	accord Préfet	source de l'évaluation	nature des travaux
01591-00004	AUXI-LE-CHÂTEAU	7 résidence du 11 novembre	3	65	200	52 000	2/3	2 936,97	3 929,83	B3	E	22/07/2020	3 481,31	44 588,86	CUS	DEVIS	étanchéité toiture + reprise plafond

## AUXI LE CHATEAU

7 résidence du Onze Novembre



Gérard BAILLET  
Anne PARENT  
Matthieu FUMERY  
Clotilde FREVILLE  
Clémence BAILLET  
Notaires



16 rue du Collège  
62000 ARRAS

51 Bis Route Nationale  
62123 BEAUMETZ LES LOGES

15 Grand' Place  
62128 CROISILLES

PAS DE CALAIS HABITAT  
Direction des Ventes – Direction Générale  
4 avenue des Droits de l'Homme  
62000 ARRAS

ARRAS, le 10 février 2024

Nos réf : Gérard BAILLET/CP  
Estimation d'une habitation  
Sise à AUXI LE CHATEAU  
7 résidence du 11 Novembre

Madame,

Je reviens vers vous concernant l'estimation d'une maison située à AUXI LE CHATEAU 7 résidence du 11 Novembre.

Cette maison mitoyenne, à usage d'habitation, présente une surface habitable d'environ 65 m<sup>2</sup> et se compose, savoir :

Au rez-de-chaussée :

Hall d'entrée

Séjour

WC

Chaufferie

A l'étage :

Palier

Salle de bains

Deux chambres

Annexe :

Jardin

Ce bien est actuellement inoccupé.

Cette maison dispose de menuiseries en bois simple vitrage et d'un chauffage central au gaz de ville.

Tel : 03.21.51.66.00 / Fax : 03.21.51.97.50 / Email : [etude.baillet.parent.fumery@notaires.fr](mailto:etude.baillet.parent.fumery@notaires.fr)

SARL Gérard BAILLET, Anne PARENT, Matthieu FUMERY, notaires associés - 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](mailto: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



Lors de la visite du logement, nous avons pu constater que cette maison nécessite une rénovation globale à savoir : changement des menuiseries extérieures, rénovation de la cuisine et de la salle de bains, travaux d'isolation...

De plus, nous avons noté des fuites importantes au niveau du plafond des deux chambres de l'étage laissant penser qu'une rénovation de la toiture est à prévoir.

En vue de cette estimation, nous avons recherché des références de maisons vendues dans le même quartier de la Commune d'AUXI LE CHATEAU, dont les caractéristiques ont été reprises dans le tableau ci-après :

Date	Ville	Adresse	Surface	Valeur	Valeur au m <sup>2</sup>
24/03/2022	AUXI LE CHATEAU	15 résidence du 11 Novembre	80 m <sup>2</sup>	83.500€	1.044€

Par ailleurs, nous avons régularisé, au sein de l'étude, savoir :

- Le 27 septembre 2021, la vente d'une maison située à AUXI LE CHATEAU 35 résidence Papillon, d'une superficie d'environ 87 m<sup>2</sup>, moyennant le prix de 60.000 Euros, soit un prix de 690€ le mètre carré.

- Et le 27 août 2022, la vente d'une maison située à AUXI LE CHATEAU 6 résidence Papillon, d'une superficie d'environ 76 m<sup>2</sup>, moyennant le prix de 62.300 Euros, soit un prix de 820€ le mètre carré.

Il est à noter que ces maisons nécessitaient des travaux importants de rénovation.

En conséquence, compte-tenu des travaux à réaliser dans cette habitation, nous retiendrons une valeur moyenne au mètre carré de 800€, soit :

$$65 \text{ m}^2 \times 800 \text{ €} = \underline{\underline{52.000 \text{ €}}}$$

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

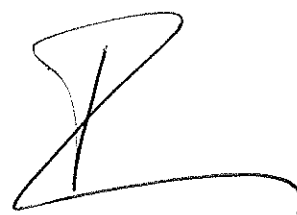
L'expertise réside principalement dans l'appréciation de l'emplacement, de l'environnement de ce bien, et est basée sur les prix habituellement pratiqués dans le secteur et le type d'immeuble concerné. Ainsi une variation de 5% à 10% peut intervenir selon l'époque de mise en vente et le mode de réalisation.



Restant à votre disposition,

Je vous prie de croire, Madame, à l'assurance de mes  
sentiments dévoués.

Gérard BAILLET

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'G' followed by a long horizontal stroke that curves upwards at the end.



**WI-ETANCH**

23 RUE DE GIVENCHY

62690 IZEL-LES-HAMEAU

Tel : 07.77.75.71.34

wi.etanch@gmail.com

N°TVA Intracommunautaire : FR01913722310

N°SIRET : 913 722 310 00012

Code NAF : 4399A

**Pas – de – Calais Habitat****4 rue des Droits de l'Homme****62022 Arras Cedex**

IZEL-LES-HAMEAU, le 18/03/2024

**DEVIS N°2024/03/89****CHANTIER : 7 RESIDENCE DU 11 NOVEMBRE – 62390 AUXI LE CHATEAU****OBJET : REFECTION TOITURE LUCARNE SUITE BC 24003525**

Désignation	Unité	Quantité	Prix unitaire	Montant HT
ET00700 : Mise en œuvre sécurité	M <sup>2</sup>	20	18.00 €	360.00 €
ET00801 : Dépose du complexe d'étanchéité y compris la dépose de la première rangée de tuile	M <sup>2</sup>	15	21.00 €	315.00 €
EG00202 : Fourniture et pose OSB ep 18mm y compris dépose et évacuation de l'ancien	U	650	0.99 €	643.50 €
EG00202 : Fourniture et pose pare vapeur ELASTOVAP cloué de chez SOPREMA	U	167	0.99 €	165.33 €
ET00804 : Fourniture et pose système bicouche SOPRASTICK SI + ELASTOPHENE FLAM 25 AR classement FIT F5I3T3	M <sup>2</sup>	15	25.00 €	375.00 €
ET00805 : Mise en œuvre des relevés d'étanchéité en CHAPE ATLAS AR DEV < 500mm	ML	17	28.00 €	476.00 €
ET00818 : Fourniture et pose rive Ral 9010	ML	11	65.00 €	715.00 €
ET00808 : Fourniture et pose EP y compris crapaudine	U	1	115.00 €	115.00 €

<b>Total HT</b>	<b>3 164.83 €</b>
<b>TVA 10 %</b>	<b>316.48 €</b>
<b>Total TTC</b>	<b>3 481.31 €</b>