

Accusé de réception en préfecture
062-344077672-20240419-8614-DE-1-1
Date de télétransmission : 26/04/2024
Date de réception préfecture : 26/04/2024

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 19 AVRIL 2024

Président : Monsieur COTTIGNY

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

Excusé : Madame DUHEN qui a donné pouvoir à Monsieur LEROY.

Fixation du prix de vente 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 dans le 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.

À ce jour, plusieurs logements sont vacants et vont pouvoir être commercialisés. Pour ce faire, il convient désormais de valider les prix de vente de ces logements.

I - DESIGNATION DES BIENS

Ces logements sont repris dans le tableau en annexe 1.

Dans ce tableau, nous retrouvons 6 logements en classe énergétique E qui pourront être mis en vente de suite.

Ces logements, s'ils ne sont pas mis en vente vont devoir faire l'objet de nombreux travaux car le propriétaire du bien doit engager des travaux thermiques en application de la loi Climat et Résilience.

Nous avons également un logement en classe énergétique F qui pourra être vendu dès que les travaux d'isolation et de remplacement de chaudière auront été réalisés. Ce logement sera alors en classe énergétique E.

- le logement sis à Etaples, 26 Cité Bel Air fait partie d'un programme pour lequel nous avons vendu plus des 2/3 des logements (12 logements restant à vendre sur les 60 logements du programme).
- Les logements sis à Béthune, 302 rue Michelet - Hénin Beaumont, 1600 Bd Darchicourt - Lillers, 174 rue St Venant - Lillers, 5 rue Philiomel - Béthune, 172 rue Reine Astrid et Rinxent, 55 rue Jean Jaurès sont destinés à la vente car ils font partie des logements situés dans le diffus, compliqués à entretenir et à gérer au quotidien car seuls au milieu de logements privés.

A ce jour, pour le traitement de ces logements dans le diffus, les bailleurs sociaux n'ont pas de modèle économique de réhabilitation, celui-ci reposant sur la massification.

Tel que spécifié dans la politique de vente délibérée le 16 décembre 2022, l'Office ne souhaite donc pas conserver ces logements vacants dans le diffus. Il est proposé de les vendre.

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 des prix de vente est repris dans le tableau en annexe 1.

La valeur vénale des logements a été évaluée par notaire suite à la visite des logements.

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 de ces logements 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 ces logements 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 des logements repris dans le tableau en annexe 1 aux prix minimum indiqués 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
05351	BETHUNE	172 rue Reine Astrid	3	80	78	64 000	DIFFUS	17 199,66	27 991,40	A1	F	06/02/2023	412,50	35 596,10	Demande envoyée à la préfecture	Devis	Isolation des combles (pour passage de F en E)
09119-00002	BETHUNE	302 rue Michelet	5	98	98	70 400	DIFFUS	14 618,50	19 393,55	B4	E	21/04/2023	3301,76	47 704,69	Demande envoyée à la préfecture	Devis	Chaudière, révision menuiserie, toilettes, embellissements
00611186	ETAPLES	26 Cité Bel Air	5	63	148	75 000	2/3	5 512,37	13 063,09	B2	E	15/04/2021		61 936,91	CUS		
05068-00001	HENIN BEAUMONT	1600 bd Darchicourt	3	60	363	58 900	DIFFUS	13 113,39	19 543,89	A2	E	28/02/2024	2606,82	36 749,29	Demande envoyée à la préfecture	Devis	Remplacement chaudière
08516-00005	LILLERS	5 rue Philomel	3	55	38	38 400	DIFFUS	0	9 580,04	C3	E	19/07/2023	7447,19	21 372,77	Demande envoyée à la préfecture	Devis	Embellissements
05068-00002	LILLERS	174 rue de St Venant	4	82	98	68 000	DIFFUS	0	24 302	C3	E	31/01/2023	9726,09	33 971,91	Demande envoyée à la préfecture	Devis	Embellissements
87117004	RINXENT	55 rue Jean Jaurès	5	120	745	100 000	DIFFUS	8 484,28	29 046,34	B1	E	28/06/2021		70 953,66	Demande envoyée à la préfecture		

172 RUE REINE ASTRID

BETHUNE



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
CS 20926
62022 ARRAS CEDEX

ARRAS, le 20 avril 2023

Nos réf : Gérard BAILLET/CP
Estimation d'habitation
Sise à BETHUNE 172 rue Reine Astrid

Madame,

Je reviens vers vous concernant l'estimation de la maison située à BETHUNE 172 rue Reine Astrid.

Cette maison à usage d'habitation, semi-mitoyenne, présente une surface habitable d'environ 80m² et se compose, savoir :

Au rez-de-chaussée :

Entrée
Salon
Séjour
Cuisine
Salle de bains
WC

A l'étage :

Palier
Deux chambres

Annexes :

Cave
Courette

Ce bien dispose d'un chauffage central au gaz de ville et est équipé de menuiseries extérieures en simple vitrage bois au rez-de-chaussée et en double vitrage PVC à l'étage.

Cette maison est actuellement libre d'occupation et nécessite des travaux de rénovation importants à savoir : rénovation de la salle de bains et de la cuisine, remise aux normes de l'installation électrique, isolation, changement des fenêtres du rez-de-chaussée, réfection de la toiture.

Tel : 03.21.51.66.00 / Fax : 03.21.51.97.50 / Email : 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, 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 ici précisé que nous avons régularisé, en l'étude, le 2 novembre 2022, la vente d'un immeuble situé à BETHUNE 162 rue Reine Astrid, vous appartenant, d'une surface d'environ 95m², moyennant le prix principal de 75.000 Euros, soit un prix au mètre carré d'environ 800€. Vous nous avez indiqué que l'état intérieur de cet immeuble était identique au bien présentement estimé.

Compte-tenu de ces éléments, nous retiendrons une valeur au mètre carré identique de 800€, soit :

$$80 \text{ m}^2 \times 800 \text{ €} = \underline{\underline{64.000 \text{ €}}}$$

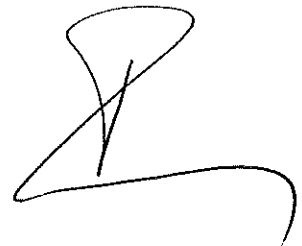
Il est bien entendu qu'il n'existe aucune cotation officielle d'un bien immobilier.

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 stylized handwritten signature in black ink, consisting of a large loop at the top and a long, sweeping horizontal stroke at the bottom.

**B2R**

Boulevard Dewavrin

62260 AUCHEL

Tél : 0321544182 - Fax : 0321544275 - email : b2r@habitat-insertion.fr

D E V I S

Edité à AUCHEL, le 27 février 2024

Référence : 2024-017

Conçu le : 27/02/24

Objet du devis

173 rue Reine Astrid 62400 Béthune

PAS-DE-CALAIS HABITAT

12/1 Avenue de Londres

62400 BETHUNE

N°	Désignation	Un	Quantité	Prix unit.	Montant H.T.
	Combles :				
1	Fourniture et pose de laine de verre épaisseur 200 mm	M²	25,00	15,00	375,00

Total H.T.	375,00
Total T.V.A. 10,00 %	37,50
Total T.T.C.	412,50
Net à payer (Euro)	412,50

Escompte de 0 % pour paiement anticipé.

Taux de pénalité de retard : 0 %.

Un acompte de 30% vous sera demandé pour le démarrage des travaux

A : le : / /

Mode de Règlement :

Signature Entreprise

Ce devis est valable 6 jours

Devis N° 2024-017

Bon pour Accord.Signature Client :

Boulevard Dewavrin - • 62260 AUCHEL - Tél : 0321544182 - Fax : 0321544275 - email : b2r@habitat-insertion.fr

- SIRET : 38795027200105 - APE : 8899B - TVA Intracommunautaire : FR14387950272

BETHUNE

302 rue Michelet



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
4 avenue des Droits de l'Homme
CS 20926
62022 ARRAS CEDEX

ARRAS, le 21 avril 2023

Nos réf : Gérard BAILLET/CP
Estimation d'habitation
Sise à BETHUNE
302 rue Michelet

Madame,

Je reviens vers vous concernant l'estimation de la maison située
à BETHUNE 302 rue Michelet.

Cette maison de ville à usage d'habitation, mitoyenne, présente
une surface habitable d'environ 88m² et se compose, savoir :

Au rez-de-chaussée :

Entrée

Cuisine

WC

Salon séjour

Salle de bains

Au premier étage :

Deux chambres

Au deuxième étage :

Deux chambres

Annexes :

Jardin

Cette maison dispose d'un chauffage central au gaz de ville et de
menuiseries extérieures en double vitrage PVC.

4

Tel : 03.21.51.66.00 / Fax : 03.21.51.97.50 / Email : 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, 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



Cette maison est actuellement libre d'occupation et nécessite des travaux de rénovation (changement de la porte d'entrée, isolation, remise aux normes de l'installation électrique, rénovation de la salle de bains et de la cuisine, changement des revêtements de sol et muraux...)

Lors de notre visite, nous avons pu constater que ce bien présente des traces d'humidité à divers endroits (rez-de-chaussée, chambres...).

Pour l'estimation, nous avons recherché des références de maisons vendues sur le même secteur de la Commune de BETHUNE, dont les caractéristiques ont été reprises dans le tableau ci-après :

Date	Ville	Adresse	Surface	Valeur	Valeur au m ²
16/08/2021	BETHUNE	244 rue Michelet	83 m ²	68630€	827€
18/06/2021	BETHUNE	90 rue du Perroy	90 m ²	77500€	861€

Concernant ces références, nous avons pu constater que ces maisons nécessitent des travaux de rénovation. On peut donc en conclure que les maisons à rénover se vendent à un prix moyen d'environ 850€ le mètre carré.

Compte-tenu de ces éléments et de l'importance des travaux de rénovation à entreprendre dans le logement estimé, nous retiendrons une valeur au mètre carré de 800€, soit :

$$88 \text{ m}^2 \times 800 \text{ €} = \underline{\underline{70.400 \text{ €}}}$$

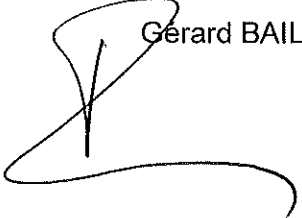
Il est bien entendu qu'il n'existe aucune cotation officielle d'un bien immobilier.

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, Monsieur, à l'assurance de mes sentiments dévoués.

Gérard BAILLET



[illegible]



B2R
Boulevard Dewavrin

62260 AUCHEL
Tél : 0321544182 - Fax : 0321544275 - email : b2r@habitat-insertion.fr

D E V I S		<div>PAS-DE-CALAIS HABITAT</div> <div>12/1 Avenue de Londres</div> <div>62400 BETHUNE</div>
Edité à AUCHEL, le 27 février 2024		
<div>Référence :2024-019</div> <div>Conçu le :27/02/24</div>		
<div>Objet du devis</div> <div>302 rue Michelet 62400 Béthune</div>		

N°	Désignation	Un	Quantité	Prix unit.	Montant H.T.
Cuisine :					
1	Ratissage, ponçage, impression 2 couches de peintures, murs, plafonds	M²	48,54	14,50	703,83
2	Dépose contour ed cheminée, évacuation. Conduit de cheminée non repris dans le lot. Finition avec BA 13 mm sur le conduit de cheminée.	U	1,00	375,00	375,00
3	Fourniture et pose d'un évieravec meuble légèrement décalé vers la fenêtre, compris modifications.	U	1,00	428,00	428,00
Porte d'entrée :					
4	Décapage et remise en peinture.	U	1,00	90,00	90,00
Chaudière :					
La chaudière ne sera pas repris dans le lot.					

Total H.T.	1 596,83
Total T.V.A. 10,00 %	159,68
Total T.T.C.	1 756,51
Net à payer (Euro)	1 756,51

Escompte de 0 % pour paiement anticipé.
Taux de pénalité de retard : 0 %.
Un acompte de 30% vous sera demandé pour le démarrage des travaux
A : le : / /

Mode de Règlement :
Signature Entreprise

Ce devis est valable 6 jours
Devis N° 2024-019
Bon pour Accord.
Signature Client :

ETAPLES

26 Cité Bel Air



11 Boulevard Billiet 62630 ETAPLES
370, Avenue Louis Aboudaram - Pavillon Cousteau
62520 LE TOUQUET-PARIS-PLAGE

TEL. 03 21 05 40 55

Fax : 03 21 05 15 48

Email : ddo.notaires.touquet@notaires.fr

Dossier N° :

Suivi par :

Ligne directe :

V/Réf :

AVIS DE VALEUR

Chère Madame, Cher Monsieur

Je fais suite à la demande d'estimation de la maison située à ETAPLES (62630) ; 26 cité bel air.

Terrain environ : 148 m²

Section cadastrale : AK 186

Description sommaire :

Un logement de type T 5, nécessitant des travaux de rénovation (isolation, sols, murs, peinture...). Le logement dispose, d'une baignoire, de fenêtres à doubles vitrages, de volets, d'une chaudière gaz plutôt ancienne.

Afin de compléter ce bien nous avons : un extérieur avec une clôture et un portail, un cabanon extérieur.

La maison est en bon état, la situation est centrale, sans pour autant être bruyante, tous les commerces à proximité.

Du fait des agencements et des prestations de votre maison, sa localisation, le marché immobilier actuel sur le secteur, il est possible d'estimer votre bien à une valeur vénale de **75.000 EUROS.**

Il est bien entendu que la présente lettre constitue un avis de valeur, et ne saurait être considéré comme un rapport d'expertise et ne pourrait donc être produit pour tout autre usage.

Je reste à votre entière disposition pour toutes précisions complémentaires dont vous pourriez avoir besoin et, vous prie de croire, Chère Madame Cher Monsieur, en l'assurance de mes sentiments distingués.

A ETAPLES

Le 18/01/2024

DELCOURT Gwendoline
Service de Négociation Immobilière
Mobile : 07.88.62.13.10

Me DELCOURT

ALLIANCE OPALE NOTAIRES

L-OLLIER J DEVIS A DELCOURT

NOTAIRES ASSOCIÉS

HENIN BEAUMONT

1600 Boulevard Darchicourt



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 Politiques Client et Solidarités
4 avenue des Droits de l'Homme
62000 ARRAS

ARRAS, le 30 août 2023

Nos réf : Gérard BAILLET/CP
Estimation d'habitation
Sise à HENIN BEAUMONT
1600 boulevard Fernand Darchicourt

Madame,

Je reviens vers vous concernant l'estimation de la maison située à HENIN BEAUMONT 1600 boulevard Fernand Darchicourt.

Cette maison semi-mitoyenne présente une surface habitable d'environ 62m² et se compose, savoir :

Au rez-de-chaussée :

Entrée

WC

Couloir

Salon séjour avec cuisine ouverte

A l'étage :

Palier

Salle de bains

Deux chambres

Rangement

Annexes :

Cave

Garage

Jardin

Ce bien est actuellement libre d'occupation.

Tel : 03.21.51.66.00 / Fax : 03.21.51.97.50 / Email : 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, 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



Cette maison est équipée de menuiseries PVC double vitrage, d'un chauffage central au gaz de ville.

Lors de notre visite, nous avons pu constater que cette maison nécessite des travaux de rénovation : travaux d'isolation, changement des revêtements de sol et des revêtements muraux, rénovation de la cuisine et de la salle de bains...

Par ailleurs, nous avons noté que cette maison dispose d'un grand terrain permettant la réalisation d'une éventuelle extension.

En vue de cette estimation, nous avons recherché des références de maisons, similaires en terme de superficie et de période de construction, vendues sur la Commune d'HENIN BEAUMONT, dont les caractéristiques ont été reprises dans le tableau ci-après :

Date	Ville	Adresse	Surface	Valeur	Valeur au m ²
27/06/2023	HENIN BEAUMONT	25 rue Marc Sangnier	66 m ²	45.000€	682€
17/03/2022	HENIN BEAUMONT	134 rue Jean Jacques Rousseau	78 m ²	69.000€	885€
20/06/2019	HENIN BEAUMONT	38 rue Joseph Bara	54 m ²	67.150€	1.243€

Concernant ces références, on peut préciser, savoir :

- que la maison située 25 rue Marc Sangnier est une maison similaire en terme d'architecture avec le bien présentement estimé. Cette maison ne dispose pas de garage.

- que la maison située 134 rue Jean Jacques Rousseau est une maison de ville de façade très étroite, ne disposant pas de garage.

- et que la maison située 38 rue Joseph Bara est une maison de type résidence, semi mitoyenne, avec garage, mais de construction plus récente que le bien présentement estimé.

Au vu de ces références et compte-tenu des travaux à réaliser dans l'immeuble, nous retiendrons une valeur au mètre carré de 950 €, soit :

$$62 \text{ m}^2 \times 950 \text{ €} = \underline{\underline{58.900 \text{ €}}}$$

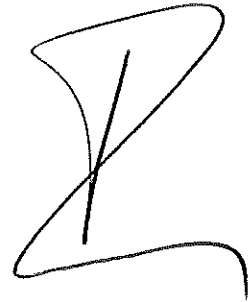
Il est bien entendu qu'il n'existe aucune cotation officielle d'un bien immobilier.

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 stylized, handwritten signature in black ink, consisting of a large, sweeping loop that crosses itself, with a vertical line intersecting the loop.



PAS DE CALAIS HABITAT

4 AVENUE DES DROIT DE L HOMME

62000 ARRAS

6 RUE FRANCOIS BRASME
62160 BULLY LES MINES
TEL 03/21/69/23/21

BULLY LES MINES 10/1/24

Adresse des travaux:

1600 bd Darchicourt henin

Objet du devis: GRI

N° devis: BD2024 002

Désignations	CODE	Qt (s)	P.U (€HT)	P.T (€HT)
Charlotte Genet				
DEPLACEMENT	PG00101	1	32,22 €	32,22 €
CHAUDIERE	PC00308	1	1 557,32 €	1 557,32 €
VENTOUSE	PC00812	1	27,92 €	27,92 €
THERMOSTAT	PC00818	1	64,44 €	64,44 €
SIPHON DE CHAUDIERE	PG00102	1	15,00 €	15,00 €
PVC	PS00300	5	21,48 €	107,40 €
DESEMBOUAGE	PC00511	1	225,54 €	225,54 €
MISE EN SERVICE	PG00102	1	250,00 €	250,00 €
QUALIGAZ	PG00102	1	90,00 €	90,00 €
Total Devis HT:				2 369,84 €
Total TVA 10%:				236,98 €
Total Devis TTC:				2 606,82 €

Si ce devis vous convient, merci de nous le retourner daté et signé, suivi de la mention "Bon pour accord"

Fait à:

Signature du client:

LILLERS

5 PHILIOMEL



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 Politique Clients et Solidarités
4 avenue des Droits de l'Homme
62000 ARRAS

ARRAS, le 2 mai 2023

Nos réf : Gérard BAILLET/CP
Estimation d'habitation
Sise à LILLERS
5 rue Philiomel

Madame,

Je reviens vers vous concernant l'estimation de la maison située à LILLERS 5 rue Philiomel.

Cette maison mitoyenne à usage d'habitation, de façade étroite, ne disposant pas de garage, présente une surface habitable d'environ 48m² et se compose, savoir :

Au rez-de-chaussée :

Séjour

Cuisine

A l'étage :

Une chambre

Un bureau

Salle de bains avec WC

Annexes :

Courette

Ce bien est actuellement libre d'occupation.

Cette maison dispose de fenêtres double vitrage PVC et d'un chauffage central au gaz de ville.

Lors de notre visite, nous avons pu constater que cette maison nécessite une rénovation globale à savoir : travaux d'isolation, remise aux normes de l'installation électrique, rénovation de la cuisine et de la salle de bains, changement des revêtements muraux et des revêtements de sol...

Tel : 03.21.51.66.00 / Fax : 03.21.51.97.50 / Email : 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, 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



Par ailleurs, nous avons pu noter que ce logement ne dispose pas de WC au rez-de-chaussée et que l'accès à l'étage se fait par un escalier très étroit.

En vue de cette estimation, nous avons recherché des références de maisons similaires en terme de superficie et de période de construction, vendues dans le même quartier, dont les caractéristiques ont été reprises dans le tableau ci-après :

Date	Ville	Adresse	Surface	Valeur	Valeur au m ²
17/12/2021	LILLERS	38 rue Philiomel	58 m ²	49400€	852€
25/11/2021	LILLERS	40 rue Philiomel	60 m ²	45000€	750€
29/10/2021	LILLERS	19 rue Philiomel	59 m ²	44000€	745€
12/05/2021	LILLERS	36 rue Philiomel	50 m ²	43000€	860€

Concernant ces références, on constate que ces maisons, très étroites de façade, sont des maisons de ville nécessitant des travaux de rénovation.

Les maisons nécessitant des travaux dans ce quartier se vendent donc à environ 800 Euros le mètre carré.

Compte-tenu de ces éléments et des travaux à prévoir dans ce logement ainsi qu'il a été dit ci-dessus, nous retiendrons une valeur au mètre carré de 800 Euros, soit :

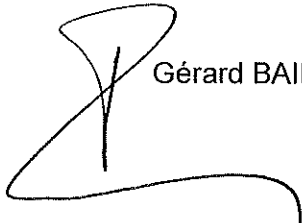
$$48 \text{ m}^2 \times 800 \text{ €} = \underline{\underline{38.400 \text{ €}}}$$

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

**B2R**

Boulevard Dewavrin

62260 AUCHEL

Tél : 0321544182 - Fax : 0321544275 - email : b2r@habitat-insertion.fr

D E V I S

Edité à AUCHEL, le 06 février 2024

Référence : 2024-004**Conçu le** : 06/02/24**Objet du devis**

5 rue Philomène 62190 LILLERS

PAS-DE-CALAIS HABITAT

12/1 Avenue de Londres

62400 BETHUNE

N°	Désignation	Un	Quantité	Prix unit.	Montant H.T.
	Cuisine :				
1	Fourniture et pose d'un BA 13 Hydro avec isolant mur derrière l'évier	M²	4,68	55,00	257,40
2	Fourniture et pose d'un meuble sous évier	U	1,00	355,00	355,00
3	Fourniture et pose d'un Ba13 avec isolant pour condamner la porte sous l'escalier.	M²	3,00	53,00	159,00
	Salle de Bain :				
4	Fourniture et pose Tablier de baignoire avec retour.	U	1,00	135,00	135,00
5	Fourniture et pose WC Complet.	U	1,00	285,00	285,00
	Ensemble du Logement.				
	Détapissage, ratissage, ponçage, impression deux couches de peinture.				
6	Forfait T3.	U	1,00	4 069,27	4 069,27
7	Fourniture et pose d'un revêtement de sol PVC dans la chambre et le couloir.		1,00		
8	Forfait T3.	U	1,00	1 509,50	1 509,50

Boulevard Dewavrin - - 62260 AUCHEL - Tél : 0321544182 - Fax : 0321544275 - email : b2r@habitat-insertion.fr

- SIRET : 38795027200105 - APE : 8899B - TVA Intracommunautaire : FR14387950272

Page 1

Total H.T.	6 770,17
Total T.V.A. 10,00 %	677,02
Total T.T.C.	7 447,19
Net à payer (Euro)	7 447,19

Escompte de 0 % pour paiement anticipé.
Taux de pénalité de retard : 0 %.

A : le : / /

Mode de Règlement :

Signature Entreprise
.

Ce devis est valable 6 jours
Devis N° 2024-004

Bon pour Accord.

Signature Client :

LILLERS

174 RUE DE SAINT VENANT



Gérard BAILLET
Anne PARENT
Matthieu FUMERY
Clotilde FREVILLE
Clémence BAILLET
Maxime DAMIEN

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 Politique Clients et Solidarités
4 avenue des Droits de l'Homme
62000 ARRAS

ARRAS, le 1^{er} avril 2023

Nos réf : Gérard BAILLET/CP
Estimation d'habitation
Sise à LILLERS
174 rue de Saint Venant

Madame,

Je reviens vers vous concernant l'estimation de la maison située à LILLERS 174 rue de Saint Venant.

Cette maison semi-mitoyenne à usage d'habitation, de façade étroite, présente une surface habitable d'environ 80m² et se compose, savoir :

Au rez-de-chaussée :

Séjour
Cuisine
Salle de bains
WC

Au premier étage :

Deux chambres

Au deuxième étage :

Une chambre

Annexes :

Cave
Cour

Ce bien est actuellement libre d'occupation.

Cette maison dispose de fenêtres en bois double vitrage PVC 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

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, 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 notre visite, nous avons pu constater que cette maison nécessite une rénovation globale à savoir : travaux d'isolation, rénovation de la cuisine et de la salle de bains, révision de la toiture, changement des revêtements muraux et des revêtements de sol...

Par ailleurs, nous avons pu noter que ce logement présente des traces d'humidité importantes .

En vue de cette estimation, nous avons recherché des références de maisons similaires en terme de superficie et de période de construction, vendues dans le même quartier, dont les caractéristiques ont été reprises dans le tableau ci-après :

Date	Ville	Adresse	Surface	Valeur	Valeur au m²
21/07/2020	LILLERS	93 rue de Saint Venant	65 m²	56170€	864€
02/07/2020	LILLERS	89 rue de Saint Venant	68 m²	59000€	867€

Concernant ces références, en nous rendant sur place, on constate que ces maisons, très étroites de façade, sont des maisons de ville nécessitant des travaux de rénovation.

Les maisons nécessitant des travaux dans ce quartier se vendent donc à environ 850 Euros le mètre carré.

Compte-tenu de ces éléments et de l'importance des travaux à prévoir dans ce logement ainsi qu'il a été dit ci-dessus, nous retiendrons une valeur au mètre carré de 850 Euros, soit :

$$80 \text{ m}^2 \times 850 \text{ €} = \underline{\underline{68.000 \text{ €}}}$$

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.

4

Restant à votre disposition,

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

Gérard BAILLET

A stylized handwritten signature in black ink, consisting of a large, sweeping 'Z' shape with a vertical line through the center, ending in a long horizontal stroke.

**B2R**

Boulevard Dewavrin

62260 AUCHEL

Tél : 0321544182 - Fax : 0321544275 - email : b2r@habitat-insertion.fr

D E V I S

Edité à AUCHEL, le 06 février 2024

Référence : 2024-003**Conçu le** : 06/02/24**Objet du devis**

174 rue Saint Venant 62190 LILLERS

PAS-DE-CALAIS HABITAT

12/1 Avenue de Londres

62400 BETHUNE

N°	Désignation	Un	Quantité	Prix unit.	Montant H.T.
	Cuisine :				
1	Dépose lambris au contour du Vélux	M²	12,00	55,00	660,00
	Fourniture et pose d'un BA13 avec Isolant				
2	Fourniture et pose Ensemble meuble sous evier	U	1,00	355,00	355,00
	Dernier Etage :				
3	Dépose Mezzanine, Lambris compris évacuation	U	1,00	350,00	350,00
4	Fourniture et pose BA13 avec isolant au Plafond	M²	17,00	55,00	935,00
	Dépose du Lambris existant				
5	Fourniture et pose BA 13 avec Isolant	M²	7,60	53,00	402,80
	Ensemble du Logement :				
	- Détapissage, ratissage, ponçage, impression de 2 couches de peinture.				
6	Forfait T4	U	1,00	4 420,80	4 420,80
7	Fourniture et pose revêtement de sol PVC dans la chambres et couloirs.		1,00		
8	Forfait T4.	U	1,00	1 718,30	1 718,30

Boulevard Dewavrin - - 62260 AUCHEL - Tél : 0321544182 - Fax : 0321544275 - email : b2r@habitat-insertion.fr

- SIRET : 38795027200105 - APE : 8899B - TVA Intracommunautaire : FR14387950272

Page 1

Total H.T.	8 841,90
Total T.V.A. 10,00 %	884,19
Total T.T.C.	9 726,09
Net à payer (Euro)	9 726,09

Escompte de 0 % pour paiement anticipé.
Taux de pénalité de retard : 0 %.

A : le : / /

Mode de Règlement :

Signature Entreprise
.

Ce devis est valable 6 jours
Devis N° 2024-003

Bon pour Accord.

Signature Client :

RINXENT

55 Rue Jean Jaurés



Stéphanie BOULNOIS - Conseillère vente

Direction Politique Clients et Solidarités

Service Vente

4 Avenue des Droits de l'homme - CS 20926 - 62022 ARRAS

CEDEX

AVIS DE VALEUR

Je soussigné, Maître Grégory SENICOURT notaire à Boulogne-sur-Mer, certifie et atteste que :

L'immeuble ci-après désigné :

Adresse : 55 rue Jean Jaurès 62720 Rinxent

Description :

Maison semi-mitoyenne à rénover comprenant au rez-de-chaussée, entrée, séjour, cuisine, salle de bains, W.C, véranda, chambre, au 1er étage, deux chambres, au 2ème étage, chambre mansardée ; Garage ; Cave ; Jardin.

Numéro de cadastre :

Section	Parcelle	Lot	Surface	Préfixe	Commune
AB	45		503 m ²	000	Rinxent
AB	46		242 m ²	000	Rinxent

Valeur vénale estimée en l'état : 100 000 €

Cet avis de valeur ne peut être en aucun cas assimilé à une expertise en évaluation immobilière et la valeur indiquée ci-dessus ne peut en aucun cas entraîner la responsabilité du Notaire soussigné.

Fait à Boulogne-sur-Mer

Le 15/01/2024

Signature

SCP SENICOURT CLERY DENOYELLE
NOTAIRES ASSOCIES
5 place d'Angleterre, BP 257
62204 BOULOGNE SUR MER CEDEX
Tél. 03 21 87 43 43

