

Accusé de réception en préfecture
062-344077672-20241115-11716-DE-1-1
Date de télétransmission : 20/11/2024
Date de réception préfecture : 20/11/2024

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 15 NOVEMBRE 2024

Président : Monsieur COTTIGNY

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

Révision du prix de vente de logements

Direction des politiques locatives
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.

La vente de ces logements a obtenu l'avis favorable du Préfet du département et du Maire de la commune d'implantation du logement, précision étant ici faite que les 4 logements ci-après désignés ne sont pas repris dans la CUS.

Elle respecte 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.

I - DESIGNATION DES BIENS

Les 4 logements sis à AVION, COURRIERES, HENIN-BEAUMONT, et PONT-A-VENDIN sont repris dans le tableau en annexe 1.

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 potentiels acquéreurs de rang 1.

III - PRIX DE VENTE

Les prix de vente ont été fixés aux termes de délibérations du Bureau du Conseil d'administration de Pas-de-Calais habitat en dates des 10 mars 2023 et 14 juin 2024.

A ce jour, plusieurs logements n'ont pas trouvé preneur malgré une communication importante sur le Bon Coin, la Voix du Nord, la transmission des offres avec les quittances de loyer et l'agence digitale de Pas-de-Calais habitat, ou, ont fait l'objet d'une offre inférieure au prix validé par le Bureau.

En effet, leurs situations géographiques et/ou configurations atypiques ne répondent pas aux attentes des éventuels acquéreurs.

Il est donc proposé de revoir les prix de vente de ces logements.
Le détail de ces prix de vente est repris dans le tableau en annexe 1.

Les ventes à venir seront précédées d'un avant-contrat conclu sous les conditions :

- Conditions suspensives générales :

- Urbanisme : Le certificat ou la note de renseignements d'urbanisme, ne révèlent pas de servitudes ou autres prescriptions administratives de nature à mettre en cause, à plus ou moins long terme, même partiellement, le droit de propriété ou de jouissance de l'acquéreur et à diminuer sensiblement la valeur du bien vendu,
- Titre de propriété ne révèle aucune charge réelle ou servitude susceptible de nuire au droit de propriété ou de jouissance de l'acquéreur,
- Origine de propriété ne révèle aucune cause susceptible d'entraîner l'éviction de l'acquéreur,
- Droit de préemption ou de préférence : Purge de tout droit de préemption ou de préférence éventuels.
- Droits réels – hypothèques : Etat hypothécaire ne révèle pas d'obstacle à la vente ou d'inscription de privilège ou d'hypothèque garantissant des créances dont le solde, en capital et intérêts et accessoires, ne pourra être remboursé à l'aide du prix de vente, sauf si les créanciers inscrits dispensaient de procéder à la purge.

- Conditions suspensives spécifiques :

- Obtention d'un prêt

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 :

- ✓ autorisent la révision du prix de vente et la signature d'un avant-contrat pour la vente des logements repris dans le tableau en annexe 1 aux prix minimum indiqués et aux conditions fixées ci-dessus,
- ✓ autorisent la vente subséquente des logements repris dans le tableau en Annexe 1 aux prix minimum indiqués par la signature d'un acte authentique de vente. 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 des actes à régulariser et à les signer.

Décision adoptée à l'unanimité

VILLE	Adresse	Type	surface logt	surface terrain	vacant depuis le	date délibération	prix délibéré	prix révisé	plus-value minimum	VNC	CRD	acquéreur(s) positionné(s)
AVION	5 rue Raspail	V	104	241	29/07/2015	14/06/2024	76 000	73 000	48 815,66	24 184,34	16 636,40	██████████
COURRIERES	17 rue Aristide Briand	X	186	507	01/12/2017	10/03/2023	148 800	138 800	105 177,73	33 622,27	11 545,25	██████████
HENIN BEAUMONT	231 rue Jean-Jacques Rousseau	V	130	157	11/07/2018	14/06/2024	91 000	85 000	53 405,70	31 594,30	15 619,98	██████████ ██████████
PONT A VENDIN	48 rue Willard	IV	143	541	01/01/2021	14/06/2024	140 000	125 000	93 728,85	31 271,15	1 653,98	██████████ ██████████

AVION

5 rue Raspail



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 17 avril 2024

Nos réf : Gérard BAILLET/CP
Estimation d'habitation
Sise à AVION 5 rue Raspail

Madame,

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

Cette maison individuelle, à usage d'habitation, présente une surface habitable d'environ 95 m² et se compose, savoir :

Au rez-de-chaussée :

Entrée

Salon séjour

Cuisine

Cellier

WC

Buanderie

A l'étage :

Deux chambres

Bureau

Salle de bains

Annexes :

Garage

Jardin

Ce logement, actuellement libre d'occupation, est équipé d'un chauffage central au gaz de ville et dispose de menuiseries extérieures en bois simple vitrage à l'exception des fenêtres se trouvant dans la cuisine et dans le cellier qui sont en double vitrage PVC.

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



Des travaux ont été réalisés dans cette maison à savoir : remise aux normes de l'installation électrique, changement de fenêtres dans la cuisine et dans le cellier, remplacement du WC, changement de la chaudière, rénovation de la cuisine, salle de bains créée dans une chambre à l'étage...)

Lors de la visite, nous avons pu constater les points suivants :

- que le bien estimé se situe à proximité immédiate de la voie de chemin de fer,
- qu'il s'agit d'une construction en plaques fibro-ciment (présence d'amiante) présentant quelques fissures,
- que l'accès à la maison se fait par des escaliers,
- et que le garage est en très mauvais état ; nous émettons d'ailleurs un doute sur la solidité de sa structure.

Pour l'estimation, nous avons recherché des références de maisons similaires en terme de superficie, vendues sur la Commune d'AVION, dont les caractéristiques ont été reprises dans le tableau ci-après :

Date	Ville	Adresse	Surface	Valeur	Valeur au m ²
08/07/2022	AVION	80 rue Ernest Letombe	89 m ²	132800€	1492€
09/03/2022	AVION	12 avenue Félix Cadras	100 m ²	135000€	1350€
19/10/2021	AVION	58 rue Jean Jacques Rousseau	110 m ²	185000€	1682€
22/09/2021	AVION	40 rue Paul Daumont	105 m ²	135000€	1286€
10/09/2021	AVION	10 rue Charles Helle	85 m ²	115000€	1353€

Concernant ces références, en nous rendant sur place, nous avons pu constater que ces maisons sont en bon état général. On peut donc retenir un prix moyen des maisons en bon état sur la Commune d'AVION d'environ 1.400 € le mètre carré.

Compte-tenu de ces éléments et des travaux qui ont été réalisés dans l'immeuble, nous retiendrons une valeur au mètre carré de 800€, soit :

$$95 \text{ m}^2 \times 800 \text{ €} = \underline{\underline{76.000 \text{ €}}}$$



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

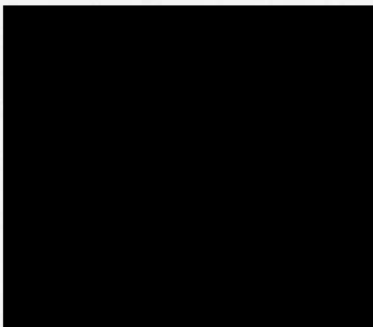
L'expertise réside principalement dans l'appréciation de l'emplacement, de l'environnement de ce bien, et est basée sur les prix habituellement pratiqués dans le secteur et le type d'immeuble concerné. Ainsi une variation de 5% à 10% peut intervenir selon l'époque de mise en vente et le mode de réalisation.

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, a vertical stroke, and a long horizontal stroke extending to the right.



PAS-DE-CALAIS HABITAT

Service Ventes immobilières

4 avenue des Droits de l'Homme

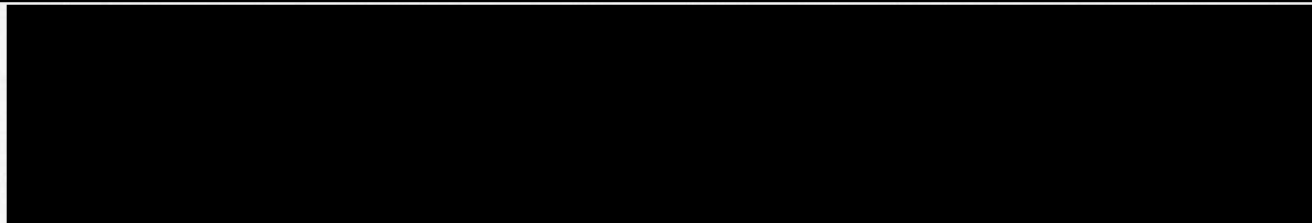
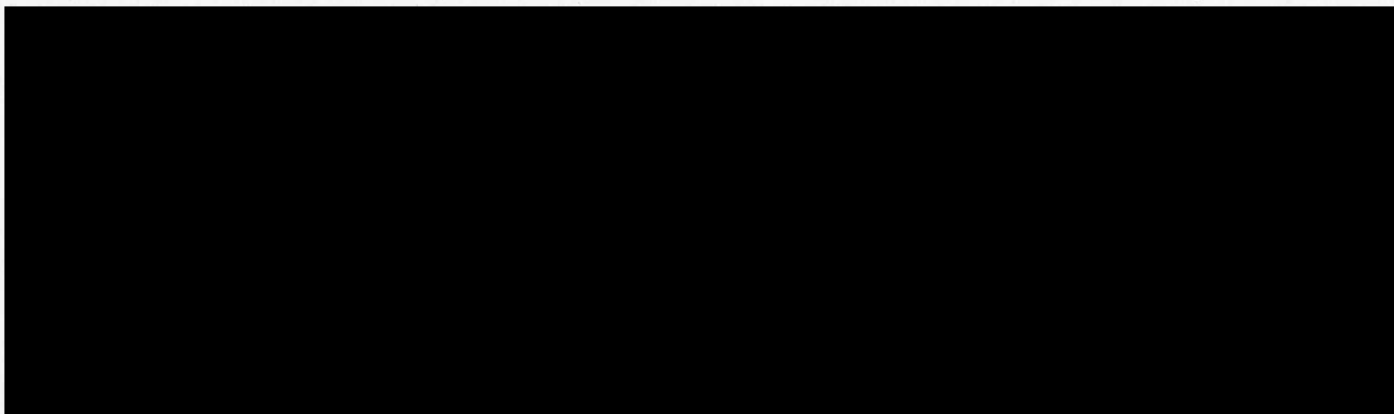
CS 20926

62022 ARRAS CEDEX

Fait à Méricourt, le 15/09/2024

Objet : Offre d'achat

Madame



COURRIERES

17 rue Aristide Briand



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 6 décembre 2022

Nos réf : Gérard BAILLET/CP
Estimation d'habitation
Sise à COURRIERES 17 rue Aristide Briand

Madame,

Je reviens vers vous concernant l'estimation de la maison située à COURRIERES 17 rue Aristide Briand.

Cette maison à usage d'habitation présente une surface habitable d'environ 186 m² et se compose, savoir :

Au rez-de-chaussée :

Hall d'entrée
Salon séjour
Cuisine
Coin repas
WC

Au premier étage :

Dégagement
Quatre chambres
Un point d'eau
Une salle de bains

Au deuxième étage :

Dégagement
Cinq chambres

Annexes :

Cave
Porche
Cour - Jardin

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



Le réseau d'experts immobiliers du notariat



NOTAIRE CONSEIL
DES PERSONNES PUBLIQUES



NOTAIRE | CONSEIL
EN AMENAGEMENT
ET ENVIRONNEMENT



Cette maison, actuellement libre d'occupation, dispose de menuiseries en double vitrage PVC et d'un chauffage central au gaz de ville.

Lors de notre visite, nous avons pu constater que cette habitation présente des traces importantes d'humidité et nécessite des travaux de rénovation (isolation, remise aux normes de l'électricité, changement des revêtements de sol et des revêtements muraux, rénovation de la cuisine et de la salle de bains...)

En vue de cette estimation, nous avons recherché des références de maisons similaires vendues sur la Commune de COURRIERES, dont les caractéristiques ont été reprises dans le tableau ci-après :

Date	Ville	Adresse	Surface	Valeur	Valeur au m ²
17/05/2022	COURRIERES	45 boulevard André Lepoivre	108 m ²	147500€	1.366€
06/05/2022	COURRIERES	25 rue du 8 Mai 1945	130 m ²	185000€	1.423€

Concernant ces références, en nous rendant sur place, nous avons pu constater que ces maisons sont en bon état général. On peut donc retenir un prix moyen pour ce type de maison en bon état sur la Commune de COURRIERES d'environ 1.300 € le mètre carré.

Compte-tenu de ces éléments et des travaux de rénovation à entreprendre ainsi qu'il a été dit ci-dessus que nous estimons aux alentours de 500€ le mètre carré, nous retiendrons une valeur au mètre carré de 800 €, soit :

$$186 \text{ m}^2 \times 800 \text{ €} = \underline{\underline{148.800 \text{ €}}}$$

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.

6

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, followed by a long, horizontal flourish that tapers to the right.

HENIN BEAUMONT

231 rue Jean-Jacques Rousseau



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 28 septembre 2023

Nos réf : Gérard BAILLET/CP
Estimation d'habitation
Sise à HENIN BEAUMONT 231 rue Jean Jacques Rousseau

Madame,

Je reviens vers vous concernant l'estimation de la maison située
à HENIN BEAUMONT 231 rue Jean Jacques Rousseau.

Cette maison de ville, mitoyenne et de façade étroite, présente
une surface habitable d'environ 130m² et se compose, savoir :

Au rez-de-chaussée :

Entrée

Salon

Séjour

Cuisine

Arrière cuisine

Au 1^{er} étage :

Palier

Salle de bains

Deux chambres

WC

Au 2^{ème} étage :

Dégagement

Deux chambres

Annexes :

Cave

Jardin

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



Ce bien est actuellement libre d'occupation et est équipée 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 (murs en torchis), remise aux normes de l'installation électrique, changement des revêtements de sol et des revêtements muraux, rénovation de la cuisine et de la salle de bains...

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 m²
04/04/2022	HENIN BEAUMONT	70 rue Jean Jacques Rousseau	117 m²	137000€	1171€
19/01/2022	HENIN BEAUMONT	40 rue Uriane Sorriaux	146 m²	135000€	925€

Concernant ces références, il est à noter qu'il s'agit de maisons nécessitant des travaux de rénovation.

Au vu de ces éléments et compte-tenu de l'importance des travaux à réaliser dans l'immeuble, nous retiendrons une valeur au mètre carré de 700 €, soit :

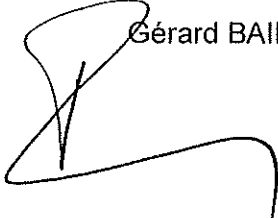
$$130 \text{ m}^2 \times 700 \text{ €} = \underline{\underline{91.000 \text{ €}}}$$

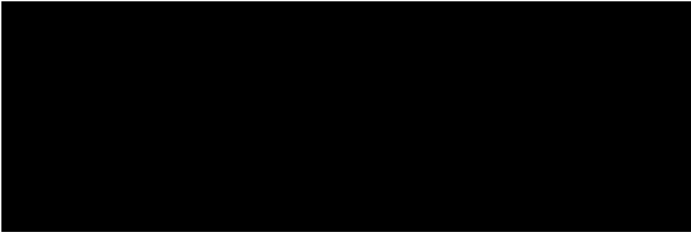
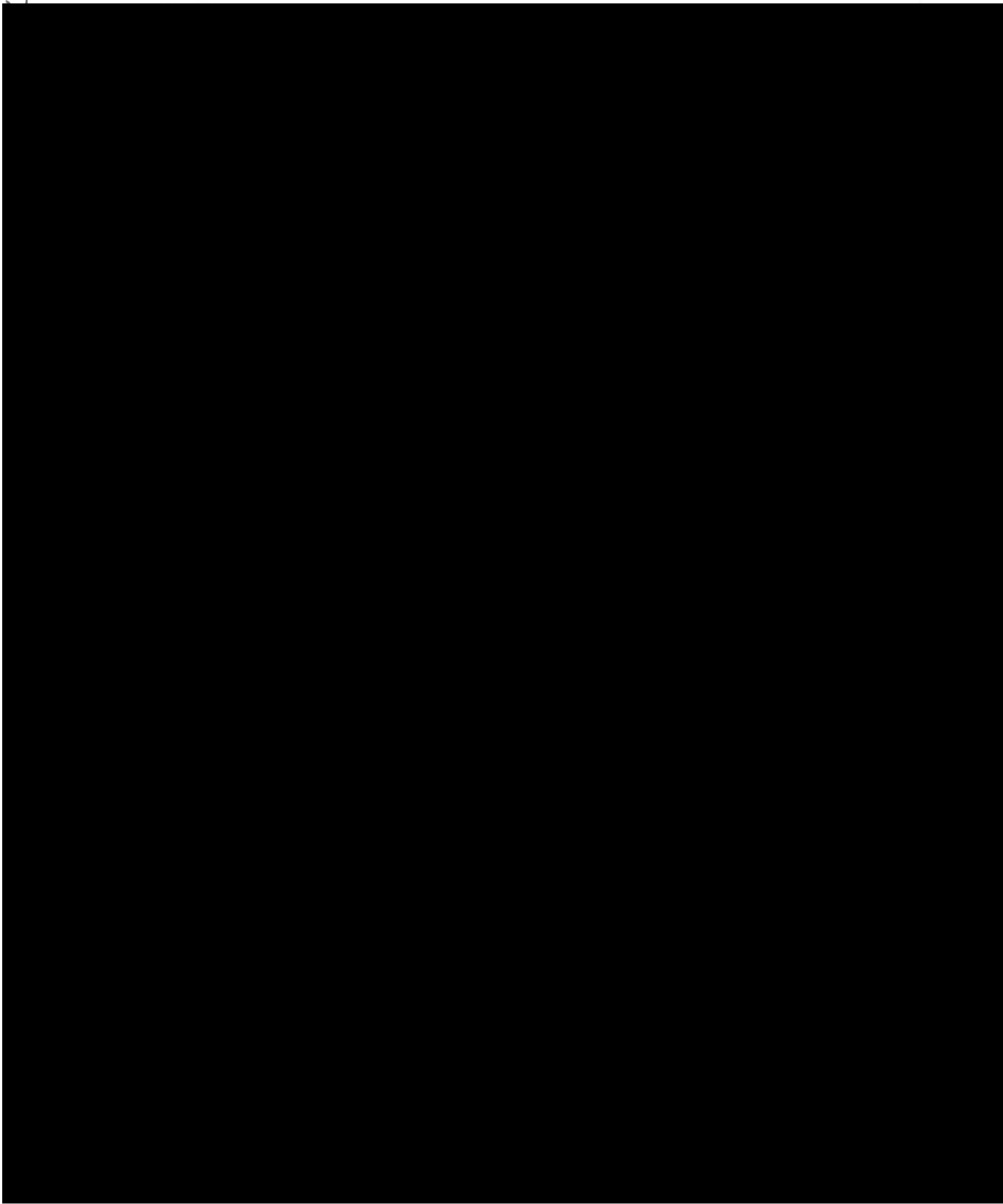
Il est bien entendu qu'il n'existe aucune cotation officielle d'un bien immobilier.

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



PONT A VENDIN

48 rue Willard



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 3 octobre 2023

Nos réf : Gérard BAILLET/CP
Estimation d'habitation
Sise à PONT A VENDIN 48 rue William Willard

Madame,

Je reviens vers vous concernant l'estimation de la maison située
à PONT A VENDIN 48 rue William Willard.

Cette maison de ville présente une surface habitable d'environ
140m² et se compose, savoir :

Au rez-de-chaussée :

Salon
Séjour
Cuisine
WC
Salle de bains

A l'étage :

Palier
Trois chambres dont une avec placard de rangement

Annexes :

Cave
Porche
Jardin

Ce bien est actuellement libre d'occupation, équipé d'un
chauffage central au gaz de ville et de menuiseries double vitrage en
PVC.



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 un rafraichissement général (travaux d'isolation, rénovation de la cuisine et de la salle de bains, vélux à changer à l'étage...)

Par ailleurs, nous avons noté des traces de salpêtre sur le sol du rez-de-chaussée. Il semblerait que cela provienne de l'humidité remontant de la cave.

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 de PONT A VENDIN, dont les caractéristiques ont été reprises dans le tableau ci-après :

Date	Ville	Adresse	Surface	Valeur	Valeur au m ²
16/02/2022	PONT A VENDIN	17 rue du Général de Gaulle	200 m ²	173700€	869€
02/06/2022	PONT A VENDIN	55 rue Jean Jaurès	128 m ²	149000€	1164€
15/06/2023	PONT A VENDIN	6 rue Octave Drèze	110 m ²	141150€	1283€

Concernant ces références, il est à noter qu'il s'agit de maisons nécessitant des travaux de rénovation.

Au vu de ces éléments et compte-tenu des travaux de rafraichissement général à réaliser dans l'immeuble, nous retiendrons une valeur au mètre carré de 1.000 €, soit :

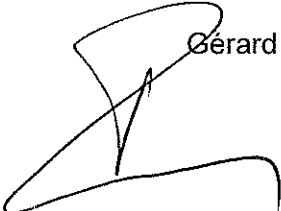
$$140 \text{ m}^2 \times 1.000 \text{ €} = \underline{\underline{140.000 \text{ €}}}$$

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

