

Accusé de réception en préfecture  
062-344077672-20250124-12694-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.

#### **Vente de logements**

---

Direction des politiques locatives  
Rapporteur : Mme [REDACTED]

---

Par délibération en date du 13 décembre 2024, le Conseil d'administration :

- a défini les termes d'une politique de vente proactive, sans critères particuliers, pour la période courant du 01 janvier 2025 à la date de la réunion du Conseil d'administration du mois de mars 2025 (14 mars, à ce jour),
- a renvoyé au Bureau les autorisations de mise en vente.

Les trois demandes d'autorisation de mise en vente, faisant l'objet de la présente délibération, s'inscrivent néanmoins dans le cadre défini par la délibération du Conseil d'Administration du 16 décembre 2022, relative à la Stratégie de vente de l'Office.

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 le logement sis à OUTREAU 12 rue Jean-Baptiste Lebas a fait l'objet d'un accord

spécifique du Préfet et que les logements sis à ARRAS 5 rue Daumier appartement 11 et à DOURGES 22 rue Erik Satie sont 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.

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

## **I - DESIGNATION DU BIEN**

Ces logements sont les suivants :

- Un appartement de type III situé à ARRAS, 5 rue Daumier appartement 11
- Une maison de type IV située à DOURGES, 22 rue Erik Satie
- Une maison de type V située à OUTREAU, 12 rue Jean-Baptiste Lebas

Ils 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 acquéreurs de rang 1.

## **III - PRIX DE VENTE**

Le détail des prix de vente est repris dans le tableau en annexe 1.  
La valeur des logements a été évaluée par notaire suite à leur visite.

La vente à venir sera précédée 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 signature d'un avant-contrat pour la vente des logements repris dans le tableau en annexe 1 au prix minimum indiqué et aux conditions fixées ci-dessus,
- ✓ autorisent la vente subséquente des logements repris dans le tableau en annexe 1 au prix minimum indiqué 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 signer tout document relatif à cette vente.

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	accord Préfet	source de l'évaluation	nature des travaux
01553-01-03-00011	ARRAS	5 rue Daumier, Appt 11	3	64		70 400 €	COPRO	0,00 €	582,21 €	A1	E	12/09/2024		69 817,79 €	CUS		
03452-00031	DOURGES	22 rue Erik Satie	4	64	185	92 300 €	2/3	1 391,88 €	5 278,41 €	B2	D	22/11/2024		87 021,59 €	CUS		
06913-00001	OUTREAU	12 Rue Jean Baptiste Lebas	5	98	285	110 000 €	DIFFUS	0,00 €	22 366,10 €	A3	D	22/10/2021		87 633,90 €	accord le 17/08/2023		

**ARRAS**

**5 rue Daumier**

**Appartement 11**



**PAS DE CALAIS HABITAT**  
**Direction Politique Clients et Solidarités**  
**4 avenue des Droits de l'Homme**  
**62000 ARRAS**

ARRAS, le 20 septembre 2024

Nos réf : Gérard BAILLET/CP  
Estimation d'un appartement  
situé à ARRAS 5 rue Daumier

Madame, Monsieur

Je reviens vers vous concernant l'estimation d'un appartement  
situé à ARRAS 5 rue Daumier.

La copropriété dont dépend le bien expertisé est en bon état  
d'entretien.

Le logement expertisé est un appartement de type III présentant  
une surface habitable d'environ 64m<sup>2</sup>, situé au 5<sup>ème</sup> étage avec  
ascenseur, et comprenant :

Entrée  
Salon séjour  
Cuisine  
Placard  
Salle de bains  
WC  
Deux chambres  
Annexes :  
Une cave

Cet appartement dispose de menuiseries bois simple vitrage et  
d'un chauffage collectif au sol.

Ce bien est actuellement libre d'occupation.

5

Cet appartement nécessite une rénovation globale à savoir : changement des fenêtres, changement des revêtements muraux et des revêtements de sol, travaux d'isolation, rénovation de la cuisine et de la salle de bains...

En vue de cette estimation, nous avons recherché des références correspondant à des appartements vendus dans la même résidence, dont les caractéristiques ont été reprises dans le tableau ci-après :

Date	Ville	Adresse	Surface	Valeur	Valeur au m <sup>2</sup>
25/01/2024	ARRAS	3 rue Daumier	63 m <sup>2</sup>	50.000€	794€
03/01/2024	ARRAS	1 rue Daumier	65 m <sup>2</sup>	86.000€	1323€
26/01/2023	ARRAS	3 rue Daumier	65 m <sup>2</sup>	87.000€	1338€

En avril 2023, nous avons procédé à l'estimation, dans le même immeuble au 7<sup>ème</sup> étage, d'un appartement identique en terme de surface et en terme de travaux à réaliser, pour lequel nous avons retenu un prix de 1.200€ le mètre carré.

Depuis l'estimation réalisée en 2023, nous constatons une baisse de l'immobilier compte-tenu notamment de la hausse des taux d'intérêt, nous retiendrons pour cet appartement une valeur au mètre carré de 1.100 €, soit :

$$64 \text{ m}^2 \times 1.100 \text{ €} = \underline{\underline{70.400 \text{ €}}}$$

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

Gérard BAILLET





**DOURGES**

**22 rue Erik Satie**





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

Pour Information :  
Nouvelle adresse de notre Etude d'ARRAS  
à compter du Lundi 18 novembre 2024  
**10-12 Place du Maréchal Foch 62000 ARRAS**  
(face à la gare)

PAS DE CALAIS HABITAT  
Direction Politique Clients et Solidarités  
4 avenue des Droits de l'Homme  
62000 ARRAS

ARRAS, le 7 décembre 2024

Nos réf : Gérard BAILLET/CP  
Estimation d'habitation  
Sise à DOURGES  
22 rue Erik Satie

Madame,

Je reviens vers vous concernant l'estimation de la maison située  
à DOURGES 22 rue Erik Satie.

Cette maison de résidence mitoyenne à usage d'habitation  
présente une surface habitable d'environ 71 m<sup>2</sup> et se compose, savoir :

Au rez-de-chaussée :

Hall d'entrée

WC

Cellier

Salon séjour

Cuisine

A l'étage :

Palier

Trois chambres

Salle de bains

Annexes :

Garage

Jardin

Cette maison, actuellement libre d'occupation, dispose de  
fenêtres en 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@notaires.fr](mailto:etude.baillet@notaires.fr) / [parent.fumery@notaires.fr](mailto: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 notre visite, nous avons pu constater qu'un rafraichissement général est à prévoir dans ce logement.

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

Date	Ville	Adresse	Surface	Valeur	Valeur au m <sup>2</sup>
01/04/2023	DOURGES	21 rue Maurice Thorez	79 m <sup>2</sup>	75000€	949€
05/05/2023	DOURGES	6 rue Erik Satie	94 m <sup>2</sup>	154000€	1638€
30/08/2023	DOURGES	18 rue Erik Satie	111 m <sup>2</sup>	174600€	1572€

Concernant ces références, on peut noter :

- Que la maison située 21 rue Maurice Thorez est similaire au bien présentement estimé en terme d'architecture et que cette maison nécessite des travaux de rénovation.

- Et que les maisons situées 6 et 18 rue Erik Satie sont identiques également au bien présentement estimé. Néanmoins, ces maisons, compte-tenu de leurs surfaces respectives, semblent avoir fait l'objet d'extensions et sont, d'aspect extérieur, en excellent état.

Compte-tenu de ces éléments et des travaux de rafraichissement général à prévoir ainsi qu'il a été dit ci-dessus, nous retiendrons une valeur moyenne au mètre carré de 1.300 Euros, soit :

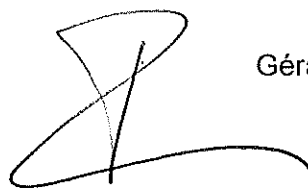
$$71 \text{ m}^2 \times 1.300 \text{ €} = \underline{\underline{92.300 \text{ €}}}$$

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

**OUTREAU**

**12 rue Jean-Baptiste Lebas**



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 :** 12 Jean-Baptiste Lebas 62230 Outreau

**Description :**

Maison semi-individuelle comprenant au rez-de-chaussée, entrée, W.C, cuisine, salon/séjour, à l'étage, trois chambres, dressing, salle de bains ; Garage ; Sous-sol ; Terrasse ; Jardin.

**Numéro de cadastre :**

Section	Parcelle	Lot	Surface	Préfixe	Commune
AR	81		285 m <sup>2</sup>	000	Outreau

**Valeur vénale estimée en l'état : 110 000 €**

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 07/11/2024

Signature

SCP SENICOURT CLERY DENOYELLE  
NOTAIRES ASSOCIES  
5 place d'Angleterre, BP 1017  
62204 BOULOGNE SUR MER Cedex  
Tél. 03 21 87 43 43



CONSEILS EN DROIT DE LA FAMILLE ET DES SOCIETES TRANSMISSIONS D'ENTREPRISES  
EXPERTISES IMMOBILIERES, VENTE DE COMMERCE, LOCATIONS, GESTION  
Etude ouverte en semaine de 8h30 à 12h et de 14h à 18h - Le Samedi matin sur rendez-vous  
Membre d'une association agréée, le règlement des honoraires par chèque est accepté