



PAS-DE-CALAIS HABITAT
Office Public de l'Habitat

DECISION EXTRAITE DU PROCES VERBAL DE LA REUNION DU BUREAU

SEANCE DU 01 JUILLET 2022

Président : Monsieur COTTIGNY

Présents : Mesdames AIT-CHIKHEBBIH, DUHEN
Messieurs LEROY, MELLICK, MALFAIT

Excusée : Madame ROSSIGNOL

BULLY LES MINES – [REDACTED]
Vente d'un logement individuel au profit de Monsieur et
Madame [REDACTED], locataires en place

Direction des Politiques Client et Solidarités
Rapporteur : Bruno DUVAL

Monsieur et Madame [REDACTED] sont locataires d'une maison sise à BULLY-LES-MINES - [REDACTED], comprenant 3 chambres, un séjour et un garage depuis le 18 juillet 2012.

Par mail en date du 25 mars 2022, les locataires ont fait part à Pas-de-Calais habitat de leur intention d'acquérir ce logement (ANNEXE 1).

Pas-de-Calais habitat leur a indiqué que leur demande d'acquisition est en cours d'instruction.

I - DESIGNATION DU BIEN

Pas-de-Calais habitat est propriétaire de ce logement depuis 1999, année de l'achèvement de ce bien.

Ce bien est achevé depuis plus de dix ans.

Le logement est repris au cadastre section AM numéros 168p – 169p – 170p – 172p et 175p pour une contenance d'environ 273 m² sous réserve d'arpentage (ANNEXE 2).

Il s'agit d'un type IV, comprenant 3 chambres, un séjour et un garage, et d'une surface habitable d'environ 81 m².

II - PRIX DE VENTE

Maître BAILLET, notaire à ARRAS, a évalué la valeur vénale de cette maison à 105 300 euros par document en date du 15 mars 2022 (ANNEXE 3).

Au 31 décembre 2022, la valeur nette comptable du logement sera de 30 412.40 euros et le capital restant dû est de 23 391.51 euros.

III - POLITIQUE ET PROCÉDURE DE VENTE

Afin de favoriser l'accession à la propriété de ses locataires et des ménages modestes, Pas-de-Calais habitat a instauré une politique de vente des logements individuels dépendant de son parc locatif.

Parmi ces logements, certains d'entre eux ont fait l'objet d'une autorisation de mise en vente aux termes de plusieurs délibérations du Conseil d'Administration de Pas-de-Calais habitat.

Par délibération du 23 juin 2017, le Conseil d'Administration a décidé, qu'en complément des logements déjà mis en vente, d'autres logements individuels répondant aux critères énoncés ci-dessous peuvent être cédés au profit des locataires occupants qui en font la demande:

- Logements individuels détenus depuis plus de dix ans situés sur une commune non soumise à l'article L. 302-5 du Code de la construction et de l'habitation (quota de logements sociaux imposé à certaines communes) et occupés par leur locataires depuis plus de cinq ans.
- Ce délai de dix ans s'applique tant aux logements individuels construits par Pas-de-Calais habitat qu'aux logements acquis par Pas-de-Calais habitat auprès d'un autre bailleur.
- Le nombre de logements vendus ne pourra dépasser 1/3 du nombre total de logements pour chaque programme, calculé en tenant compte des logements du programme dont la mise en vente a déjà été autorisée au titre des délibérations antérieures.

En l'espèce, le logement, objet de la présente délibération, a plus de dix ans, et ne se situe pas sur le territoire d'une commune soumise à l'article L. 302-5 du Code de la construction et de l'habitation.

Il dépend d'un programme composé de 6 logements. A ce jour, un logement de ce programme est sous compromis, soit 16 % de celui-ci.

En comptabilisant la vente de ce logement si elle est autorisée par les membres du Bureau avec les ventes déjà réalisées, le nombre de logements vendus représenterait 33 % du nombre total de logements soit 1/3 des logements composant ledit programme.

Conformément à la délibération en date du 20 mai 2022 du Conseil d'administration, Monsieur et Madame [REDACTED] sont bien locataires depuis plus de 2 ans du logement dont ils demandent l'acquisition.

La vente de ce 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, a obtenu l'avis favorable du Maire de la commune d'implantation du logement et sera soumise à l'accord du préfet du département (ANNEXE 4).

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.

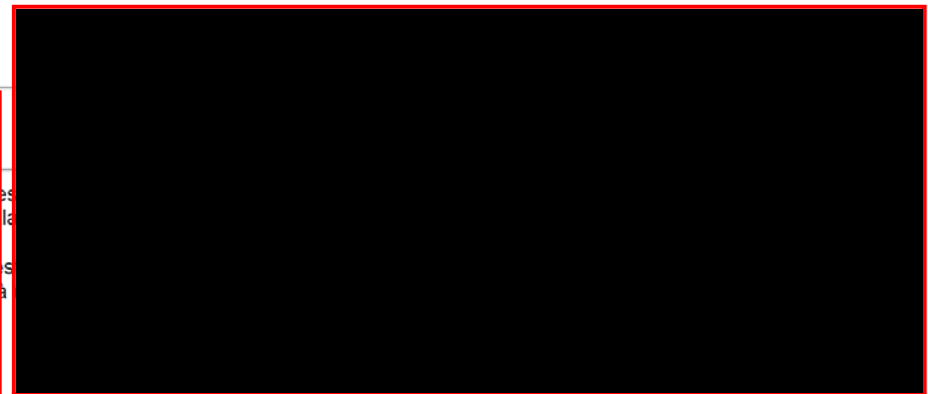
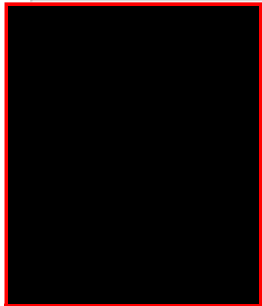
Pour ces déclarations, Pas-de-Calais habitat est immatriculé auprès de la Direction des Grandes Entreprises (D.G.E.) 6, 8 rue Courtois à Pantin (93505).

Au vu des éléments proposés et après en avoir délibéré, les membres du Bureau :

- ✓ décident la vente du logement sis à BULLY-LES-MINES – [REDACTED], au profit de Monsieur et Madame [REDACTED], les locataires en place, moyennant le prix minimum de 105 300 euros.
Les frais d'actes de vente seront à la charge de l'acquéreur,
- ✓ autorisent le Directeur général ou toute personne habilitée à signer tout document relatif à cette affaire.

Décision adoptée à l'unanimité.

ANNEXE 1



ANNEXE 2



ANNEXE 3

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 des Ventes – Direction Générale
4 avenue des Droits de l'Homme
CS 20926
62022 ARRAS CEDEX

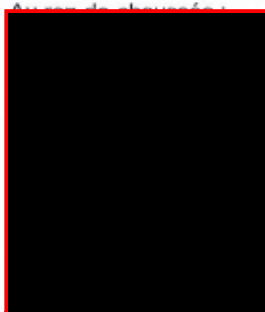
ARRAS, le 15 mars 2022

Nos réf : Gérard BAILLET/CP
Estimation d'habitation
Sise à BULLY LES MINES
[REDACTED]

Madame,

Je reviens vers vous concernant l'estimation de la maison située
à BULLY LES MINES [REDACTED]

Cette maison mitoyenne présente une surface habitable
d'environ 81 m² et se compose, savoir :



Ce bien est actuellement loué au profit de Monsieur et Madame
[REDACTED] moyennant un loyer mensuel charges comprises de 560,69
Euros.

Cette maison dispose d'un chauffage central au gaz de ville et
est équipé de menuiseries extérieures double vitrage en PVC, et est en
bon état général.

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° 858 304 211

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, le locataire en place nous a indiqué avoir procédé à quelques aménagements dans le bien, savoir :

- Installation d'une cuisine équipée,
- Pose d'un carrelage au rez-de-chaussée
- Pose d'une cheminée électrique
- Pose d'un carrelage et d'une faïence murale dans la salle de bains
- Changement du meuble vasque dans la salle de bains
- Pose d'un parquet stratifié sur le palier et dans une chambre à l'étage.

Pour l'estimation, nous avons recherché des références de maisons similaires 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
17/09/2019	BULLY LES MINES	[REDACTED]	[REDACTED]	76 260€	1138€
05/06/2019	BULLY LES MINES	[REDACTED]	[REDACTED]	76 950 €	1026€
22/09/2018	BULLY LES MINES	[REDACTED]	[REDACTED]	95 000€	1484€
07/05/2018	BULLY LES MINES	[REDACTED]	[REDACTED]	100 000€	1315€

Concernant ces références, en nous rendant sur place, nous avons pu constater :

- que le bien situé au [REDACTED] est une maison de ville en briques, semi mitoyenne, plus ancienne que le logement estimé, ne disposant pas de garage.
- que le bien situé [REDACTED] est une petite maison en briques, de construction plus ancienne, ne disposant pas de garage.
- que le bien situé [REDACTED] est une maison mitoyenne en briques d'aspect extérieur, en bon état, de construction plus ancienne, mais dans un secteur plutôt résidentiel.
- que le bien situé [REDACTED] est une maison de ville en briques, semi mitoyenne, plus cossue, qui semble d'aspect extérieur en bon état.

Compte-tenu de ces éléments, nous retiendrons une valeur au mètre carré de 1.300€, soit :

$$81 \text{ m}^2 \times 1.300\text{€} = \underline{\underline{105.300 \text{ €}}}$$

§

Pour le cas où le locataire en place viendrait à acquérir le bien, compte-tenu des aménagements qu'il a réalisés ainsi qu'il a été dit ci-dessus, nous pensons qu'une décote du prix de l'ordre de 4.000 Euros paraîtrait acceptable.

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 'Z' shape with a vertical stroke through the center.

ANNEXE 4



Pôle Urbanisme- Foncier - Logement

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE – LIBERTÉ ÉGALITÉ FRATERNITÉ

Bully-les-Mines, le 9 mai 2022

Pas-de-Calais Habitat
Direction des Politiques Clients et
Solidarité
4 avenue des droits de l'Homme -
CS20926
62022 ARRAS CEDEX

Vos réf. : BD/CP/MV 2022-03-076

Nos réf. : FL/ER/DoLe

Affaire suivie par Dorothée LEFEBVRE - dorothee.lefebvre@mairiebully.fr

Objet : Avis sur la cession d'immeuble

Monsieur le Directeur,

Suite à votre courrier concernant le projet de cession de l'immeuble sis [REDACTED] cadastré section AM n° 175 (p), 172 (p), 168 (p), 169 (p) et AT n°170 (p) pour une contenance d'environ 273 m² aux locataires Monsieur et Madame [REDACTED], je vous informe émettre un avis préalable à la vente, favorable.

Madame Dorothée LEFEBVRE (03.21.44.92.92) est à votre disposition pour toute précision complémentaire

Je vous prie de croire, Monsieur le Directeur, en l'assurance de ma respectueuse considération.

François LEMAIRE,

Maire de Bully-les-Mines
Conseiller Départemental

Hôtel de Ville – 62 rue François Brasme
BP89 - 62160 Bully-Les-Mines (Pas-de-Calais)
Tél : 03 21 44 92 92 – Fax : 03 21 44 92 94
contact@mairiebully.fr

Respectez les gestes-barrières :
Portez un masque
Lavez-vous les mains ou utilisez du gel hydroalcoolique
Respectez la distanciation physique



ANNEXE 5

