

Accusé de réception en préfecture
062-344077672-20221216-1599-DE-1-1
Date de télétransmission : 19/12/2022
Date de réception préfecture : 19/12/2022

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 CONSEIL D'ADMINISTRATION SEANCE DU 16 DÉCEMBRE 2022

Président : Monsieur COTTIGNY

Présents : Monsieur COTTIGNY, Monsieur LEROY, Madame AIT-CHIKHEBBIH, Madame MENU, Monsieur BARBARIN, Monsieur BAUDE, Madame BOUNY, Madame BRAS, Monsieur CAGIN, Monsieur CHERET, Monsieur DECLEMY, Madame DEFLANDRE, Monsieur DUBREUCQ, Monsieur DUCRON, Madame DUHEN, Madame GAILLARD, Madame LEFEBVRE, Madame LEROUGE, Monsieur MALFAIT, Madame MAQUET, Monsieur MELLICK, Madame MEYFROIDT-LEFAIT, Monsieur PEZE, Madame ROSSIGNOL, Madame VAN HEGHE.

Excusés : Monsieur PANNIER qui a donné pouvoir à Monsieur COTTIGNY, Monsieur PILCH qui a donné pouvoir à Monsieur DUBREUCQ.

ARRAS - [REDACTED] Fixation prix de vente de 2 logements

Direction générale

Rapporteur : M. [REDACTED]

Ces deux logements ont fait l'objet d'une autorisation de travaux, et d'une décision de vente aux termes d'une délibération du Conseil d'administration de Pas-de-Calais habitat en date du 6 novembre 2020 et font partie des logements isolés.

La délibération de vente passée au Conseil d'administration du 6 Novembre 2020 a acté une vente des logements au prix fixe de :

- 170 000 euros pour le logement sis à Arras, 16 rue Noël Trannin

- 145 000 euros pour le logement sis à Arras, 18 rue Noël Trannin

Toutefois, au regard de la conjoncture actuelle, et compte –tenu de l'évolution du marché immobilier, nous souhaitons pouvoir les vendre à un prix supérieur à celui acté par le Conseil D'administration du 6 Novembre 2020.

C'est pour cette raison que nous devons faire valider un prix de vente **à minima** de 170 000 euros pour le 16 rue Trannin et de 145 000 euros pour le 18 rue Trannin.

De plus, ces deux logements isolés répondent aux critères fixés par la nouvelle stratégie de vente, à savoir :

- Logements isolés en classe énergétique E
- Logements situées dans une commune non carencée
- Logements non repris au PMT
- Logements isolés faisant partie des catégories B , C et D (repris au PSP en catégorie B4)

I - DESIGNATION DU BIEN

Pas-de-Calais habitat est propriétaire de ces deux logements depuis le 1^{er} Juillet 1995, date d'acquisition de cet ensemble immobilier.

Ces biens sont achevés depuis plus de dix ans.

Il s'agit :

- Pour le 16 rue Noël Trannin : un logement de type 7, comprenant 5 chambres, un salon et un séjour, et d'une surface habitable de 139 m². Il est repris au cadastre section AH n°226 et 227 pour une contenance de 235 m² sous réserve d'arpentage.
- Pour le 18 rue Noël Trannin : un logement de type 7, comprenant 5 chambres, un salon, un séjour et un garage, et d'une surface habitable de 136 m². Il est repris au cadastre section AH n°226 et 227 pour une contenance de 230m² sous réserve d'arpentage

(ANNEXE 1).

Cet ensemble immobilier est vacant depuis le 30 décembre 2011, date de libération du CHRS de Bapaume – Coin Familial.

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.

Le rang de l'acquéreur a été défini par la loi ELAN et codifié à l'article L. 443-11 III du CCH :

- les acquéreurs de rang 1 sont les personnes physiques sous plafond de ressources de l'accession sociale (PLI + 11%) parmi lesquelles sont prioritaires

les locataires de logements appartenant aux bailleurs sociaux du département ainsi que les gardiens d'immeuble employés par ces bailleurs ;

- les acquéreurs de rang 2 sont les collectivités territoriales ou groupements de collectivités territoriales ;
- les acquéreurs de rang 3 sont les autres personnes physiques sans conditions de ressources.

III - PRIX DE VENTE

Maître Baillet a évalué la valeur vénale de la maison située au 16 rue Noël Trannin à un prix compris entre 170 000 et 175 000€ par document en date du 8 juillet 2020.

Par document en date du 8 juillet 2020, Maître Baillet a évalué la valeur vénale de la maison située 18 rue Noël Trannin et comportant un garage à un prix compris entre 190 000 et 195 000€ si les travaux sont effectués, dans le cas contraire la maison pourra être vendue entre 145 000 et 150 000€ (ANNEXE 2).

Seule une partie des travaux prévus ayant été effectués, il est proposé de vendre au prix minimum de 145 000€

Au 31 Décembre 2022, la valeur nette comptable du logement situé 16 rue Noël Trannin sera de 51 038.18 euros et le capital restant dû de 41 166.74 euros.

Au 31 Décembre 2022, la valeur nette comptable du logement situé 18 rue Noël Trannin sera de 41 189.10 euros et le capital restant dû de 31 339.84 euros.

IV - POLITIQUE ET PROCEDURE DE VENTE

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 D. 443-17-1 du Code de la construction et de l'habitation et sera soumise au préalable à l'obtention de l'avis favorable du Maire de la commune d'implantation du logement et de l'accord du préfet du département.

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°, 207 1. 6°bis 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 Conseil d'administration :

- ✓ décident la vente des logements sis :

- [REDACTED] à Arras, au prix minimum de 170 000 euros
- [REDACTED] à Arras, au prix minimum de 145 000 euros

Les frais d'actes de vente et éventuellement de géomètre seront à la charge des acquéreurs.

- ✓ autorisent le Directeur général ou toute personne habilitée à signer tout document relatif à cette affaire.

Décision adoptée à l'unanimité

Département :
PAS DE CALAIS

Commune :
ARRAS

Section : AH
Feuille : 000 AH 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/1000

Date d'édition : 07/09/2020
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC50
©2017 Ministère de l'Action et des
Comptes publics

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
Pole de Topographie et de Gestion
Cadastrale
ARRAS - SAINT POL 10 rue Diderot
62034
62034 ARRAS Cedex
tél. 03.21.24.68.68 -fax
ptgc.620.arras@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



PAS DE CALAIS HABITAT
Direction des Ventes – Direction Générale
68 boulevard Faidherbe
62000 ARRAS

ARRAS, le 8 juillet 2020

Nos réf : Gérard BAILLET/CP
Estimation d'habitations
Sises à ARRAS [REDACTED]

Madame, Monsieur,

Je reviens vers vous concernant l'estimation de deux maisons
situées à ARRAS [REDACTED]

Ces biens se situent dans une voie secondaire de la Commune
d'ARRAS en sens unique de circulation, à proximité de la gare et du
centre ville.

Il est à noter que les façades de ces biens sont atypiques et sans
caractère architectural.

En ce qui concerne la maison [REDACTED]

Cette maison à usage d'habitation, mitoyenne, présente une
surface habitable d'environ 139 m² et se compose, savoir :

Au rez-de-chaussée :

Entrée
Salon
Séjour
WC avec lave-mains
Cuisine
Arrière cuisine
Au 1^{er} étage :
Palier
WC
Salle d'eau

Tél : 03.21.51.66.00 / Fax : 03.21.51.97.50 / Email : scp.baillet.belloy@notaires.fr / Site internet : baillet-belloy.notaires.fr

Trois chambres. Il est à noter que ces trois chambres sont communicantes entre elles.

Au 2^{ème} étage :

Palier
WC
Salle d'eau
Deux chambres
Annexes :
Cave
Jardin

Les travaux sont actuellement en cours sur cette maison. Ce bien dispose de menuiseries soit en PVC double vitrage soit en bois simple vitrage (en mauvais état dont le changement est à prévoir), d'un chauffage central au gaz de ville et a fait l'objet d'une rénovation complète au niveau de l'électricité.

Il est ici fait observer qu'il y a lieu de prévoir dans ce bien un changement des revêtements de sols pour la partie salon séjour au rez-de-chaussée et dans les étages.

Par ailleurs, cette maison ne dispose pas de garage et le stationnement peut être difficile dans la rue.

En ce qui concerne la maison [REDACTED]

Cette maison à usage d'habitation, mitoyenne, présente une surface habitable d'environ 136 m² et se compose, savoir :

Au rez-de-chaussée :

Entrée
Salon
Séjour
Cuisine
WC
Arrière cuisine

Au 1^{er} étage :

Palier
WC
Salle d'eau

Trois chambres. Il est à noter que ces trois chambres sont communicantes entre elles.

Au 2^{ème} étage :

Palier
WC
Salle d'eau
Deux chambres
Annexes :

4

Cave
Garage
Jardin

Cette maison est à rénover dans sa globalité, les travaux n'ayant pas encore débuté.

En vue de cette estimation, nous avons recherché des références de maisons 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
15/03/2017	ARRAS	18 rue Saint Michel	158 m ²	235000€	1487€
31/10/2017	ARRAS	99 rue de Douai	150 m ²	195000€	1300€
30/01/2018	ARRAS	25 rue Saint Michel	141 m ²	179800€	1275€
17/03/2018	ARRAS	20 rue Noël Trannin	119 m ²	218000€	1830€
31/10/2018	ARRAS	15 rue Noël Trannin	168 m ²	340000€	2023€

Nous écarterons les références de prix les plus élevées car celles-ci ne correspondent pas aux biens que nous devons estimer mais plutôt à des maisons de ville de type bourgeoises.

Ce sont donc les autres références que nous utiliserons pour expertiser les biens ci-après :

Concernant la maison [REDACTED]

Pour l'estimation de la maison avec l'ensemble des travaux terminés, nous retiendrons une valeur moyenne au mètre carré de 1.350 €, soit :

$$139 \text{ m}^2 \times 1.350 \text{ €} = \mathbf{187.650 \text{ €}}$$

Soit une fourchette de vente allant de 185.000 € à 190.000 €

Pour le cas où les menuiseries extérieures ne seraient pas changées, une décote de 15.000 Euros pourrait être envisagée, soit une valeur de **172.650 €**.

Soit une fourchette de vente allant de 170.000€ à 175.000€.

4

En ce qui concerne la maison [REDACTED]

Pour l'estimation de la maison avec l'ensemble des travaux terminés, nous retiendrons une valeur moyenne au mètre carré de 1.350 €, soit :

$136 \text{ m}^2 \times 1.350 \text{ €} = 183.600 \text{ €}$

A laquelle somme, nous ajoutons la valeur d'estimation du garage, soit 10.000 €

Soit une valeur globale de **193.600 €**

Soit une fourchette de vente allant de 190.000 € à 195.000 €

Pour l'estimation de la maison en l'état actuel, compte tenu de l'importance des travaux à effectuer, et sous réserve du respect des conditions d'habitabilité et des normes énergétiques, une décote de 45.000 Euros pourrait être envisagée, soit une valeur de **148.600 €**.

Soit une fourchette de vente allant de 145.000€ à 150.000€.

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

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



