

Accusé de réception en préfecture
062-344077672-20230407-2749-DE-1-1
Date de télétransmission : 18/04/2023
Date de réception préfecture : 18/04/2023

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 7 AVRIL 2023

Président : Monsieur COTTIGNY

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

ARRAS - [REDACTED] **Vente au profit de la** [REDACTED]

Direction politique clients et solidarités
Rapporteur : Mme PACHECO Isabelle

Pas-de-Calais habitat est propriétaire d'un bien immobilier situé à Arras, 16 rue des Capucins, en date du 1^{er} Octobre 1993.

Par délibération du Conseil d'administration du 15 octobre 2021, Pas-de-Calais habitat a décidé le changement d'usage de ce bien en bien immobilier à usage professionnel et a décidé sa mise en vente au prix minimum de 500 000 euros.

ANNEXE 1

Par délibération du Conseil d'administration du 19 novembre 2021, Pas-de-Calais habitat a décidé la désaffectation et le déclassement de ce bien.

Par arrêté préfectoral en date du 15 mars 2023, Pas-de-Calais habitat est autorisé à procéder au changement d'usage de ce bien afin de permettre sa cession et sa reconversion exclusivement en locaux professionnels ou commerciaux.

ANNEXE 2

La Société [REDACTED] a fait part de son intérêt pour l'acquisition de ce bien et a formulé une offre en ce sens jointe en annexe.

À la demande de l'étude de [REDACTED] notaire en charge de la vente du bien, nous a sollicités afin de représenter la délibération de fixation du prix de vente. Celle-ci ayant été validée avant la désaffectation et le déclassement du bien, la chronologie du processus de vente n'est pas respectée et doit être revue.

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

- ✓ décident la vente du bien immobilier destiné à un usage professionnel ou commercial sis [REDACTED] à Arras au profit [REDACTED] moyennant un prix minimum de 500 000 euros.
- ✓ autorisent l'acquéreur à se substituer toute société dans les mêmes conditions,
- ✓ autorisent le Directeur Général, ou toute personne habilitée, à signer tout document relatif à cette affaire.

Décision adoptée à l'unanimité

Accusé de réception en préfecture
062-344077672-20211015-CA2110157-DE
Date de télétransmission : 19/10/2021
Date de réception préfecture : 19/10/2021

Acte certifié exécutoire

BRUNO FONTALIRAND
DIRECTEUR GENERAL

Pas de Calais Habitat
4, avenue des Droits de l'Homme
CS 20926 - 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 15 OCTOBRE 2021**

Président : Monsieur COTTIGNY

Présents : Mesdames AIT-CHIKHEBBIH, BOUNY, BRAS, DUHEN, LEFEBVRE,
LEROUGE, MAQUET, ROSSIGNOL, VAN HEGHE
Messieurs LEROY, BARBARIN, BAUDE, BAEY, CHERET, DUBREUCQ,
DECLEMY, DUCRON, GOSSELIN, MALFAIT, MASSA, MELLICK, PANNIER,
PEZE

Excusés : Monsieur GLORIAN qui a donné pouvoir à Monsieur CHERET
Monsieur PILCH qui a donné pouvoir à Monsieur COTTIGNY
Madame MEYFROIDT-LEFAIT

ARRAS – [REDACTED]

Changement d'usage et fixation du prix de mise en vente

Direction des Politiques Client et Solidarités

Rapporteur : [REDACTED]

Pas-de-Calais habitat est propriétaire d'un bien immobilier situé à Arras, [REDACTED]
[REDACTED] en date du 1^{er} Octobre 1993.

I - DESCRIPTION

L'ensemble immobilier est repris au cadastre section AC n° 290 pour une contenance de 230 m² (Annexe n°1).

D'une surface habitable d'environ 455 m², il est réparti sur 2 étages et composé de :

- Au sous-sol : 4 caves et une chaufferie,
- Au RDC : un hall d'entrée, deux bureaux, un grand séjour-cuisine, deux WC, trois placards, une cour, un dégagement et deux chambres avec salle d'eau attenante,
- Au 1^{er} étage : 7 chambres avec salle d'eau attenante, deux WC et deux grands couloirs,
- Au 2^{ème} étage : 5 chambres avec salle d'eau attenante, un WC (Annexe n° 2).

Cet ensemble immobilier, à usage de logement-foyer, est libre d'occupation depuis le 19 Mai 2021, date du départ de l'association France Terre d'Asile.

II – CHANGEMENT D'USAGE

Au regard de sa surface, de la disposition des pièces et donc de son usage potentiel en local à usage professionnel, de sa situation favorable (centre-ville d'Arras) et du coût de restructuration en logement, il semble que cet immeuble puisse être vendu plus facilement en tant que bien immobilier destiné à un usage professionnel.

Pour permettre la mise en vente de ce bien en usage professionnel, il est donc nécessaire de faire un changement d'usage.

III - MISE EN VENTE

Consulté le 15 juillet 2021, Maître Baillet, notaire à ARRAS, a évalué la valeur vénale de cet ensemble immobilier à 500 000 euros par document en date du 30 juillet 2021 (Annexe n°3).

Au 31 décembre 2021, la valeur nette comptable du logement sera de 20 262.86 euros et le capital restant dû sera de 146 437.41 euros.

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.

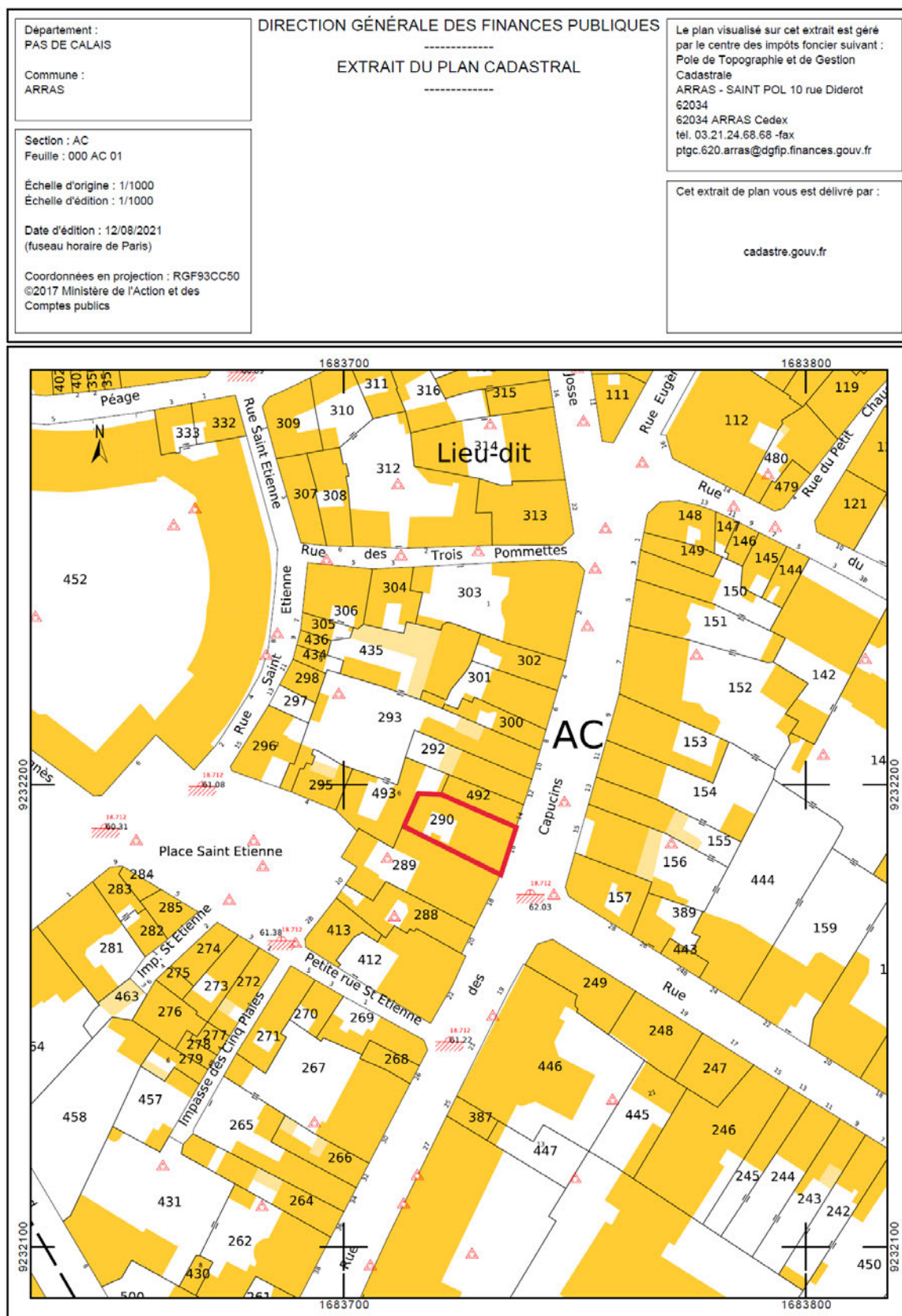
Pour ses déclarations, Pas de Calais habitat est immatriculé auprès de la direction des grandes entreprises (DGE) 6,8 Rue Courtois à Pantin (93505).

Au vu des éléments proposés et après en avoir délibéré, les membres du Conseil d'administration :

- ✓ décident le changement d'usage du bien situé [REDACTED] à Arras cadastré section AC numéro 290, en bien immobilier destiné à un usage professionnel,
- ✓ décident la mise en vente du bien immobilier destiné à un usage professionnel, moyennant un prix minimum de 500 000 euros.
- ✓ autorisent le Directeur Général, ou toute personne habilitée, à signer tout document relatif à cette affaire.

Décision adoptée à l'unanimité.

Annexe n°1



Annexe n° 2

DEPARTEMENT DU PAS DE CALAIS

Commune de

ARRAS

16 rue des Capucins

PLAN D'INTERIEUR

de la propriété de Pas-de-Calais habitat

Section AC - N° 290

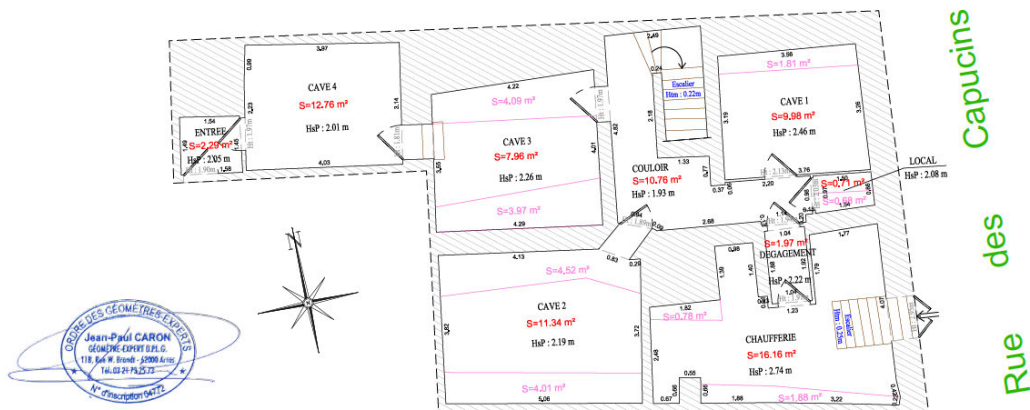
Sous-Sol



LEGENDE

- limite bâtiment
- Escalier
- Fenêtre
- Hauteur sous plafond >1.80 m

Hm : Hauteur de marche
Hp : Hauteur sous plafond
Hr : Hauteur
Al : Allège



 **CABINET
CARON - BRIFFAUT**
SECTEUR DE GEOMETRES-EXPERTS

Parc des Bonnettes
115 Rue Willy Brandt
62000 ARRAS
TEL. 03.21.73.25.73
araz.gemetres@caron-bnfaut.com
Site internet: <http://www.gemetres-caron-bnfaut.com>

74 Boulevard de la Liberté
59400 CAMBRAI
TEL. 03.27.70.74.95
carbra.gemetres@caron-bnfaut.com

221139 - Date : Levé du 10.06.2021

ECHELLE: 1/75



DEPARTEMENT DU PAS DE CALAIS

Commune de

16 rue des Capucins

PLAN D'INTERIEUR

de la propriété de Pas-de-Calais habitat

Section AC - N° 290

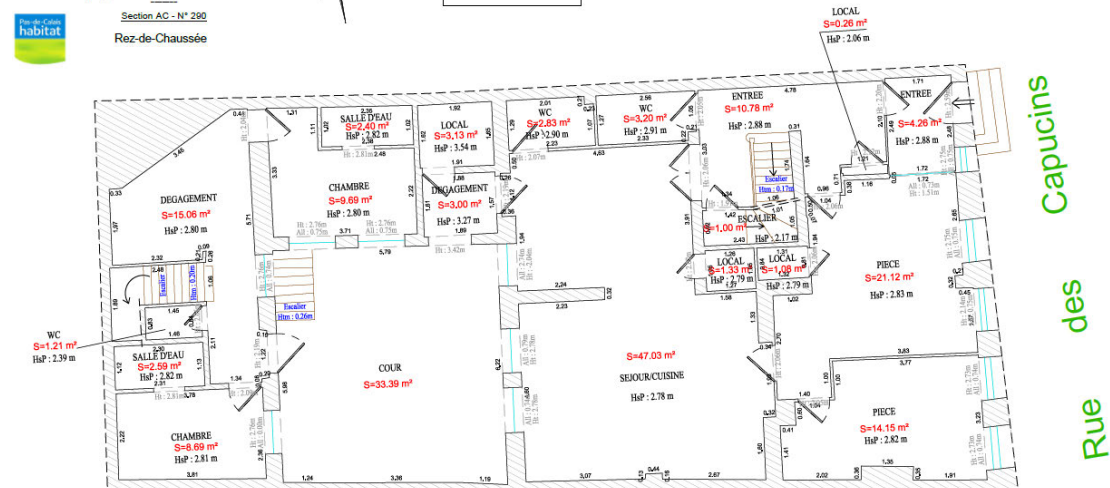
Rez-de-Chaussée



LEGENDE

- limite bâtiment
- Escalier
- Fenêtre
- Hauteur sous plafond : 1.80 m

Hts : Hauteur de marche
Hap : Hauteur sous plafond
Ht : Hauteur
AB : Allège



 **CABINET**
CARON - BRIFFAUT
SEIARIS DE GEOMETRIES-EXPERTS

Parc des Bonnettes
118 Rue Willy Brandt
ZC000 ARNAS
TEL. 03.21.73.25.73
arnas.geometries@caronbriffaut.com
Site internet: <http://www.geometries-caron-briffaut.com>

74 Boulevard de la Liberté
59400 CAMBRAI
TEL. 03.27.70.74.95
carera.geometries@caronbriffaut.com

221139 - Date : Levé du 10.06.2021

ECHELLE: 1/75





GÉOMÉTRIE-EXPERT

Annexe n°3



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 30 juillet 2021

Nos réf : Gérard BAILLET/CP

Madame,

Je reviens vers vous concernant l'estimation de locaux situés à
ARRAS (62000) [REDACTED]

Ces locaux présentent une surface totale d'environ 455 m² (en
pondérant les pièces situées au sous-sol présentant une hauteur
supérieure à 1m80 d'une surface d'environ 74m² à un coefficient de
pondération de 0.2) et se composent, savoir :

Au rez-de-chaussée :

Hall d'entrée
Deux pièces côté rue
Une salle commune
Sanitaires
Deux chambres avec salle d'eau
Locaux techniques
WC

Dégagements

Au premier étage :

Palier – espace commun
Sept chambres avec salle d'eau
WC
Couloir

Au deuxième étage :

Palier – espace commun
Cinq chambres avec salle d'eau
WC

Annexes :

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

SCP BAILLET-BELLOY, Société Civile Professionnelle titulaire d'un Office Notarial
Membre d'une association agréée, le règlement des honoraires par chèque est accepté

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 R616- du code de la consommation



Caves
Chaufferie
Cour intérieure

Ce bâtiment dispose d'un bon emplacement en centre-ville de la Commune d'ARRAS, dispose d'une façade en pierres blanches et de beaux volumes permettant de réaliser un ou des logement(s) de qualité.

Lors de notre visite, nous avons pu noter que des travaux sont à prévoir dans ce bâtiment (changement de certaines menuiseries, création d'un nouveau cloisonnement, réfection des nombreuses salles d'eau, ravalement de la façade...).

En vue de cette estimation, nous avons recherché des références d'immeubles similaires vendus dans le même quartier, dont les caractéristiques ont été reprises dans le tableau ci-après :

Date	Ville	Adresse	Surface	Valeur	Valeur au m²
08/03/2019	ARRAS	7 rue des Capucins	504 m²	530000€	1051€
31/12/2019	ARRAS	20 rue des 4 Crosses	350 m²	328000€	937€

En nous rendant sur place, nous avons pu constater que ces immeubles nécessitaient également des travaux de rénovation.

Par ailleurs, nous avons, au sein de l'étude, un dossier de vente en cours de locaux situés à ARRAS (62000) [REDACTED] pour une surface habitable d'environ 550 m², vendus par l'Agence CALAIS HABITAT au prix de 550.000 Euros, soit un prix au mètre carré de 1.000€.

Au vu de ces éléments, compte-tenu des travaux de rénovation à entreprendre dans le bâtiment et de son emplacement au sein de la Commune, nous retiendrons une valeur au mètre carré de 1.100€, soit :

$$455 \text{ m}^2 \times 1.100 \text{ €} = \underline{\underline{500.500 \text{ € arrondi à } 500.000 \text{ €}}}$$

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.



A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'Z' or 'L' shape with a vertical stroke through the middle.

Annexe n°4





**PRÉFET
DU PAS-DE-CALAIS**

*Liberté
Égalité
13 Fraternité*

**Direction départementale des territoires
et de la mer du Pas-de-Calais**

Service Habitat Renouvellement Urbain

ARRAS, le **15 MARS 2023**

ARRÊTE PRÉFECTORAL PORTANT AUTORISATION DE CHANGEMENT D'USAGE

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation et notamment les articles L443-11 avant dernier alinéa ;

Vu le décret n° 2004-374 du 29 avril 2004 modifié relatif aux pouvoirs des Préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les régions et départements ;

Vu le décret du 20 juillet 2022 portant nomination de Monsieur [REDACTED] en qualité de Préfet du Pas-de-Calais (hors classe) à compter du 10 août 2022 ;

Vu le décret du 5 septembre 2019 portant nomination de Monsieur [REDACTED] administrateur général détaché en qualité de sous-préfet hors classe, en qualité de secrétaire général de la Préfecture du Pas-de-Calais ;

Vu l'arrêté préfectoral n°2023-10-6 du 08 février 2023 accordant délégation de signature à M. [REDACTED] secrétaire général de la préfecture du Pas-de-Calais ;

Vu la circulaire n°98-96 du 22 octobre 1998 relative aux démolitions de logements locatifs sociaux, à la programmation des logements PLA construction-démolition et au changement d'usage de logements locatifs sociaux ;

Vu la circulaire n°2001-77 du 15 novembre 2001 relative à la déconcentration des décisions de financement pour démolition et changement d'usage de logements locatifs sociaux ;

Vu la délibération du Conseil d'Administration de la Société Pas-de-Calais Habitat en date du 15 octobre 2021 par laquelle il a été décidé de procéder au changement d'usage du bâtiment situé au [REDACTED] sur le territoire de la commune d'Arras ;

Vu la délibération du Conseil Municipal de la commune d'Arras en date du 3 octobre 2022 donnant un avis favorable pour ce changement d'usage ;

Vu l'attestation de vacance précisant que ce bâtiment est libre de toute occupation depuis le 19 mai 2021 ;

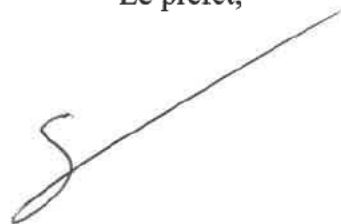
Sur la proposition du Secrétaire Général de la Préfecture du Pas-de-Calais et du Directeur Départemental des Territoires et de la Mer :

Arrête

Article 1^{er} : Sans préjudice des dispositions du Titre III du Livre IV du Code de l'Urbanisme, la Société Pas-de-Calais Habitat est autorisée à procéder au changement d'usage du bâtiment situé au [REDACTED] sur le territoire de la commune d'Arras afin de permettre sa cession et sa reconversion exclusivement en locaux professionnels ou commerciaux.

Article 2 : Le Secrétaire Général de la Préfecture du Pas-de-Calais, Monsieur le Maire de la commune d'Arras et le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer sont chargés chacun en ce qui le concerne de l'exécution du présent arrêté qui sera notifié à la Société Pas-de-Calais Habitat.

Le préfet,



OFFRE D'ACHAT D'UN BIEN IMMOBILIER

Nous soussignés :

Demeurant :
94 22

Mail :
[Redacted]

Vu l'arrêté préfectoral du 15/03/2023, nous vous proposons de nous porter acquéreur du bien situé au 16 Rue des Capucins 62000 ARRAS,

au prix de : 500 000 € - cinq cents mille euros €

Nous déclarons financer ce bien : avec/ sans emprunt

Nous reconnaissons expressément que la présente offre d'achat sera étudiée avant toute acceptation.

Fait à Charente-le-Pont

Le 28 mars 2023

Signature(s) précédées de la mention « Lu et approuvé, bon pour offre d'achat au prix de € ». (En chiffres et en lettres)

Lu et approuvé, bon pour offre d'achat au prix de 500 000 (cinq cents mille euros)

Désignation du bien :

Typologie :

Un ensemble immobilier,
AC n°290

Cadre réservé à l'organisme :

Offre reçue le :

à

h