

Accusé de réception en préfecture  
062-344077672-20231117-6528-DE-1-1  
Date de télétransmission : 28/11/2023  
Date de réception préfecture : 28/11/2023

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 17 NOVEMBRE 2023**

**Président** : Monsieur COTTIGNY

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

**Excusé** : Madame ROSSIGNOL qui a donné pouvoir à Monsieur COTTIGNY.

ARRAS - [REDACTED] Substitution de [REDACTED]  
dans le cadre de la vente d'un ensemble de locaux à usage de bureaux et  
de caves

Direction politique clients et solidarités  
Rapporteur : Mme [REDACTED]

Par décision de Bureau en date du 09 octobre 2020 (annexe n°1), Pas-de-Calais habitat a décidé la vente de l'ensemble des locaux à usage de bureaux et de caves, situé à Arras, [REDACTED], situés dans l'ensemble immobilier repris au cadastre section [REDACTED], constituant les lots numéros [REDACTED] la copropriété, moyennant le prix de 200 000€ HT à Madame [REDACTED]

En date du 29 juillet 2021, Pas-de-Calais habitat et [REDACTED] ont signé un acte comportant une vente conditionnelle et une convention d'occupation précaire par lequel cette dernière s'est portée acquéreur de ces lots numéros 177 et 262.

Toutefois, compte-tenu du contexte économique difficile [augmentation importante des taux d'intérêt], [REDACTED] a fait part à Pas-de-Calais habitat de ses

difficultés pour obtenir un prêt en vue de l'acquisition de l'ensemble des locaux à usage de bureaux et de caves.

██████████ a donc sollicité l'accord de l'Office pour pouvoir être substituée dans cette acquisition.

\*\*\*\*\*

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

- ✓ autorisent ██████████ à pouvoir se substituer toute personne morale pour l'acquisition de l'ensemble des locaux à usage de bureaux et de caves, situé à Arras, ██████████, situés dans l'ensemble immobilier repris au cadastre sections ██████████, constituant les lots ██████████ de la copropriété, moyennant un prix de 200 000€ HT,
- ✓ autorisent le Directeur Général, ou toute personne habilitée, à signer l'acte de vente et toutes pièces nécessaires à la régularisation du dossier, étant ici précisé que les frais, droits et émoluments de l'acte seront à la charge des acquéreurs.

Décision adoptée à l'unanimité



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

**DECISION EXTRAITE DU PROCES VERBAL DE LA REUNION DU BUREAU**

**SEANCE DU 9 OCTOBRE 2020**

**Président** : Monsieur COTTIGNY

**Présents** : Mesdames ROSSIGNOL, VAN HEGHE, DUHEN  
Messieurs LEROY, PETIT, MELLICK

---

**ARRAS – [REDACTED]**  
**Vente d'un ensemble de locaux à usage de bureaux et de caves appartenant à Pas-de-Calais habitat.**

---

Direction Politiques Clients et Solidarités  
Rapporteur : [REDACTED]

---

Par décision de Bureau en date du 21 Septembre 2012, Pas de Calais habitat a autorisé la mise en place d'une Copropriété en vue de la régularisation des ventes de locaux à usage de bureaux.

Par décisions des Bureaux du Conseil d'Administration de Pas de Calais habitat en date du 12 Octobre 2018, du 8 Février 2019 et du 21 Juin 2019, il a été décidé la vente au profit de la SCI de Monsieur [REDACTED] d'un ensemble de bureaux et de caves situés à Arras, [REDACTED] au prix de 180 000 € HT pour l'ensemble de bureaux et de 20 000 € HT pour les caves.

[REDACTED] ne souhaite plus se porter acquéreur de cet ensemble.

Par courrier en date du 21 septembre 2020, [REDACTED] a fait part à Pas de Calais habitat de son intention d'acquérir ces locaux dans les mêmes conditions.

**I - DESCRIPTION DU LOCAL**

L'ensemble de locaux objet des présentes est constitué de :

- Un local sans usage, anciennement une chapelle d'une surface de 105 m<sup>2</sup>
- Un local à usage de Bureaux, comprenant 2 bureaux et une salle de réunion d'une surface de 71,90 m<sup>2</sup>
- un ensemble de couloir les desservant d'une surface de 67,65 m<sup>2</sup>

Le tout constituant le lot de copropriété n° 262 , situé au 1<sup>er</sup> étage du bâtiment.

Un espace de caves, en sous-sol, repris au règlement de copropriété sous le numéro de lot 177.

Cet ensemble de locaux dépend de l'ensemble immobilier dénommé Ilot Bon secours, situé 5 Place de la préfecture et repris au cadastre section BH n° 466 pour une superficie totale de 5 285 m<sup>2</sup>.

## **II - SITUATION LOCATIVE DU LOCAL**

L'ensemble de ces locaux de bureaux et de caves sont libres d'occupation.

## **III - AVIS DES DOMAINES**

Pour mémoire :

Consulté le 23 Mai 2018, France Domaine a évalué la valeur vénale de ce local à 180 000€ HT par avis en date du 21 Juin 2018.

Consulté le 16 Novembre 2018, France Domaine a évalué la valeur vénale des caves à 20 000€ HT par avis en date du 11 Janvier 2019.

## **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°, 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 Bureau :

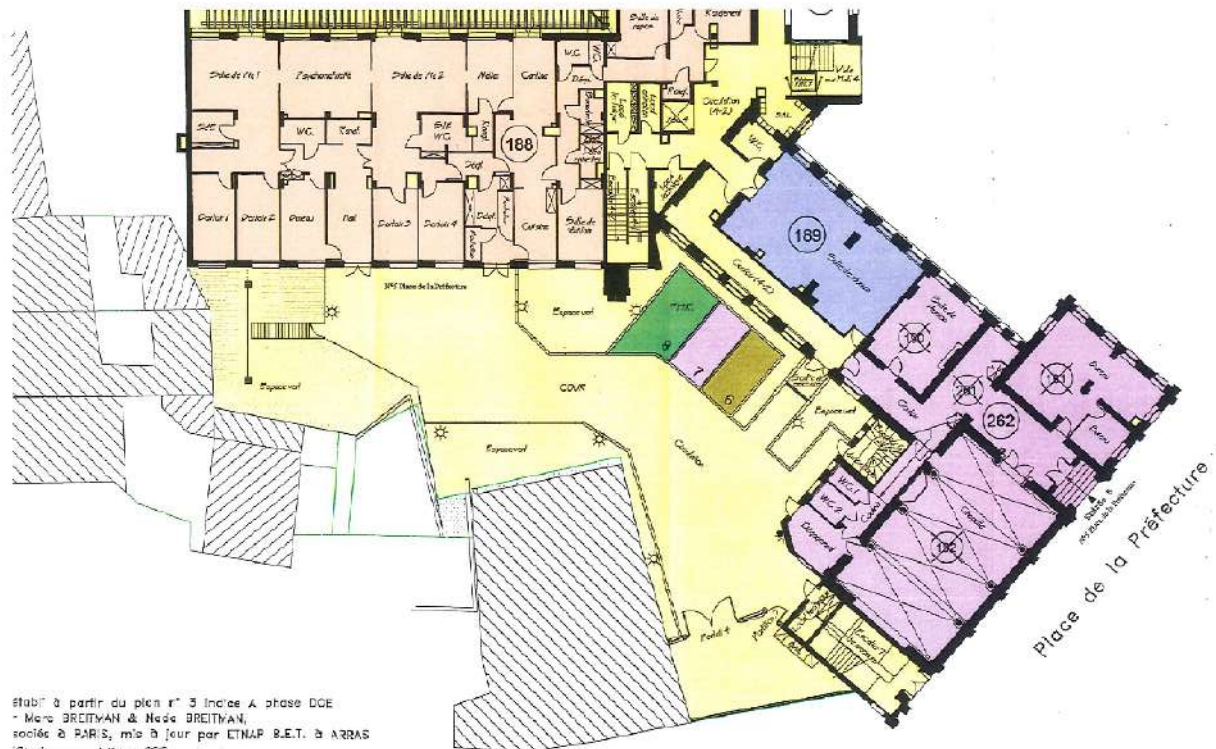
- ✓ décident la vente de l'ensemble des locaux à usage de Bureaux et de caves, situé à Arras, Ilot Bon Secours, [REDACTED], situés dans l'ensemble immobilier repris au cadastre sections [REDACTED], constituant les lots n° 262 et 177 de la copropriété, moyennant le prix de 200 000€ HT à Madame Sandy Baillet. Les frais d'acte seront à la charge des acquéreurs.
- ✓ autorisent le Directeur général, ou toute personne habilitée, à signer l'acte de vente et toutes pièces nécessaires à la régularisation du dossier, étant ici précisé que les frais, droits et émoluments de l'acte seront à la charge des acquéreurs.

Décision adoptée à l'unanimité.



Plan Caves





Dossier : A.18.072.127.18

LEGÈRE : BAL = Balcon aux lettres  
P.M.E. = Personnes à Mobilité Réduite  
(1-2), (4-2) = Indices indiquant à quel endroit sont rattachés les sas, dépoussières, circulations et couloirs de distribution, pour la répartition des charges relatives aux ascenseurs et halls d'entrée.

[REDACTED] Violaines, le 21 septembre 2020  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Monsieur Bruno FONTALIRAND  
Directeur général de Pas-de-Calais habitat  
4 avenue des Droits de l'Homme  
62000 ARRAS

Monsieur le Directeur général,

Suite à la renonciation de Monsieur [REDACTED] d'acquérir le bien immobilier situé Ilot Bon Secours, 7 place de la Préfecture à Anas, constitué de la chapelle et de ses caves, je souhaite me porter acquéreur du bien dans les mêmes conditions.

Je vous remercie de bien vouloir examiner ma demande et d'y répondre favorablement dans toute la mesure du possible.

Dans l'attente de vous lire.

Bien cordialement

[REDACTED]  




**DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES**

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES FINANCES PUBLIQUES

Pôle État, Stratégie et Ressources

Division Domaine

Pôle d'Évaluations Domaniales

Immeuble Foch

5 rue du Docteur Brassart SP 15

62034 ARRAS CEDEX

Téléphone : 03 21 51 91 91

Fax : 03 21 21 27 41

Arras, le 21 juin 2018

Le Directeur Départemental des Finances Publiques

**POUR NOUS JOINDRE :**

Affaire suivie par : Linda AMAGLIO

Téléphone : 03 21 21 31 79

Courriel :

Ref. : 201

Pas-de-Calais Habitat

Direction du Développement Solidaire et Durable

68 boulevard Faidherbe

CS 20926

62022 ARRAS CEDEX

**AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE**

**DÉSIGNATION DU BIEN : ENSEMBLE IMMOBILIER À USAGE DE BUREAUX**

**ADRESSE DU BIEN : ÎLOT BON SECOURS 3 PLACE DE LA PRÉFECTURE À ARRAS**

**VALEUR VÉNALE : 180 000 €**

**1 – SERVICE CONSULTANT**

**PAS-DE-CALAIS HABITAT**

**AFFAIRE SUIVIE PAR :**

**Christine PARAIN**

**2 – Date de consultation**

**: 23 mai 2018**

**Date de réception**

**: 23 mai 2018**

**Date de visite**

**: 30 mai 2018**

**Date de constitution du dossier « en état »**

**: 31 mai 2018**

**3 – OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ**

cession d'un ensemble immobilier à usage de bureaux

**4 – DESCRIPTION DU BIEN**

Référence cadastrale : BH 310p

Description du bien :

Locaux à usage de bureaux situés au sein d'un ensemble immobilier anciennement à usage de clinique comprenant une résidence intergénérationnelle, des logements locatifs, des bureaux et des commerces.

L'ensemble se compose, selon les informations fournies, de :

une chapelle de 105 m<sup>2</sup>

un ensemble de couloirs de 67,65 m<sup>2</sup>

des bureaux pour 71,90 m<sup>2</sup>

pour une surface totale de 244,45 m<sup>2</sup>

Aucune place de parking n'est cédée avec cet ensemble.



**5 – SITUATION JURIDIQUE**

– nom du propriétaire : Pas-de-Calais Habitat  
– situation d'occupation : libre d'occupation pour la cession

**6 – URBANISME ET RÉSEAUX**

non communiqué

**7 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE**

comparaison directe

Compte tenu du marché local et de ses caractéristiques, la valeur vénale de cet ensemble peut être estimée à la somme de **180 000 €**.

**8 – DURÉE DE VALIDITÉ**

18 mois

**9 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES**

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur vénale actuelle. Une nouvelle consultation serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Pour le Directeur Départemental des Finances Publiques  
et par délégation

Inspec



**DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES**

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES FINANCES PUBLIQUES

Pôle État, Stratégie et Ressources

Division Domaine

Pôle d'évaluations Domaniales

Immeuble Foch

5 rue du Docteur Brassart SP 15

62034 ARRAS CEDEX

Téléphone : 03 21 51 91 91

Fax : 03 21 21 27 41

Arras, le 11 janvier 2019

Le Directeur Départemental des Finances Publiques

à

POUR NOUS JOINDRE :

Pas-de-Calais Habitat  
Direction du Développement Solidaire et Durable  
68 boulevard Faidherbe  
CS 20926  
62022 ARRAS CEDEX

**AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE**

DÉSIGNATION DU BIEN : ENSEMBLE DE CAVES

ADRESSE DU BIEN : ÎLOT BONSECOURS 3 PLACE DE LA PRÉFECTURE À ARRAS

VALEUR VÉNALE : 20 000 €

Une marge de négociation de 10 % permettant d'admettre des conditions financières s'écartant de la valeur vénale retenue est octroyée.

1 – SERVICE CONSULTANT

PAS-DE-CALAIS HABITAT

AFFAIRE SUIVIE PAR :

Vanessa SEROUX et Christine PARAIN

2 – Date de consultation

: 16 novembre 2018

Date de réception

: 21 novembre 2018

Date de visite

: 20 novembre 2018

Date de constitution du dossier « en état »

: 21 novembre 2018

**3 – OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ**

cession d'un ensemble de caves

**4 – DESCRIPTION DU BIEN**

Référence cadastrale : BH 466p

Description du bien :

Pas-de-Calais Habitat est en cours de cession de locaux à usage de bureaux situés au rez-de-chaussée d'un ensemble immobilier anciennement à usage de clinique comprenant une résidence intergénérationnelle, des logements locatifs, des bureaux et des commerces.

L'acquéreur souhaite acquérir en complément de ces bureaux un ensemble de caves situé juste en-dessous d'une surface totale de 400 m<sup>2</sup> selon les informations fournies par le consultant.

L'acquéreur supportera les frais relatifs au percage de l'escalier d'accès direct aux caves actuellement condamné.

**5 – SITUATION JURIDIQUE**

– nom du propriétaire : Pas-de-Calais Habitat  
– situation d'occupation : libre d'occupation

**6 – URBANISME ET RÉSEAUX**

non communiqué

**7 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE**

comparaison directe

Compte tenu du marché local et suite à la visite des lieux, la valeur vénale de ce bien peut être estimée à la somme de **20 000 €**.

**8 – DURÉE DE VALIDITÉ**

18 mois

**9 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES**

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur vénale actuelle. Une nouvelle consultation serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Pour le Directeur Départemental des Finances Publiques  
et par délégation

