

Accusé de réception en préfecture
062-344077672-20231117-5882-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.

Vente de logements

Direction politique clients et solidarités

Rapporteur : Mme [REDACTED]

En application de la délibération du Conseil d'administration du 16 décembre 2022, relative à la Politique de Vente de l'office pour 2023, il a été décidé de mettre en vente certains logements du parc de Pas-de-Calais habitat.

Parmi ces logements, nous retrouvons :

- les logements dans le diffus,
- les logements en bande (double mitoyenneté, y compris le premier et le dernier logement appartenant à un ensemble de logements en double mitoyenneté) restant à vendre à partir du moment où 2/3 des logements du programme a déjà été vendu,
- les logements collectifs dans des résidences ayant déjà fait l'objet d'une vente partielle.

À ce jour, plusieurs logements sont vacants et vont pouvoir être commercialisés.

Pour ce faire, il convient désormais de valider les prix de vente de ces logements.

I - DESIGNATION DES BIENS

Ces logements sont repris dans le tableau en annexe 1.

Dans ce tableau, nous retrouvons 1 logement en classe énergétique D et 3 logements en classe énergétique E qui pourront être mis en vente de suite.

Ces logements, s'ils ne sont pas mis en vente vont devoir faire l'objet de nombreux travaux car « le propriétaire du bien doit engager des travaux thermiques en application de la loi Climat et Résilience ».

Ces logements sont tous situés dans le diffus, sauf les 31 et 33 résidence de la Colline qui font partie d'une copropriété de 44 logements dans laquelle il ne reste que 16 logements propriétés de Pas-de-Calais habitat.

A ce jour, pour le traitement de ces logements dans le diffus, les bailleurs sociaux n'ont pas de modèle économique de réhabilitation, celui-ci reposant sur la massification.

Tel que spécifié dans la politique de vente délibérée le 16 décembre 2022, l'office ne souhaite donc pas conserver ces logements vacants dans le diffus. Il est proposé de les vendre.

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 vénale des logements a été évaluée par notaire suite à la visite des logements.

S'il s'avérait après réalisation des travaux que la plus-value nette était inférieure à celle indiquée en annexe 1, la fixation du prix serait à nouveau soumise au Conseil d'administration ou au Bureau du Conseil d'administration.

IV - POLITIQUE ET PROCÉDURE DE VENTE

La vente de ces logements 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 et a obtenu ou va obtenir 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°, 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 avoir en délibéré, les membres du Bureau :

- ✓ décident la vente des logements repris dans le tableau en annexe 1 aux prix minimums indiqués et aux conditions fixées au rapport. Les frais d'actes de vente seront à la charge des acquéreurs.
- ✓ autorisent le Directeur général, ou toute personne habilitée, à fixer définitivement les clauses, charges et conditions de l'acte à régulariser et à le signer.

Décision adoptée à l'unanimité

Code lot	VILLE	Adresse	type	surface maison	surface terrain	prix de vente minimum	COPRO 2/3 DIFFUS	CRD	VNC	PSP	DPE	date DPE	montant des travaux	plus-value minimum après travaux	date Accord Préfet ou CUS	source de l'évaluation	nature des travaux
04117031	CAMIER	31 résidence de la Colline	VI	95	76,26	80 000	COPRO	0	0	B3	E	02/10/2023		80 000	CUS		
04117033	CAMIER	33 résidence de la Colline	IV	67	93	70 000	COPRO	0	0	B3	E	31/08/2023		70 000	CUS		
50547001	HENIN BEAUMONT	131 cour Saint Antoinette	III	59	70	45 000	DIFFUS	17 741,06	24 772,98	B2	E	04/09/2023	1 885,20	18 341,82	Demande adressée à la Préfecture	Devis Impulsion	Débarras Nettoyage
86887001	RANG DU FLIER	319 avenue Jean Moulin	V	137	298	150 000	DIFFUS	9 164,70	28 378,15	B4	D	27/01/2023		121 621,85	17/08/2023		

CAMIERS

31 résidence de la Colline



[REDACTED]

11, Boulevard Billiet
62630 ETAPLES-SUR-MER



[REDACTED]

AVIS DE VALEUR

[REDACTED]

Madame, Monsieur

Je fais suite à la demande d'estimation de la maison située à CAMIERS 31
Résidence de la Colline
Surface habitable maison environ : 95 M2
Terrain
section cadastrale : AW numéro 134

Description sommaire :

La maison est en mauvais état, elle nécessite certains travaux (électricité, murs, sols, cuisine), tous les commerces sont à proximité

Du fait des agencements et des prestations de votre maison, sa localisation, le marché immobilier actuel sur le secteur, il est possible d'estimer votre bien à une valeur vénale de 80.000 €

Il est bien entendu que la présente lettre constitue un avis de valeur, et ne saurait être considéré comme un rapport d'expertise et ne pourrait donc être produit pour tout autre usage

Je reste à votre entière disposition pour toutes précisions complémentaires dont vous pourriez avoir besoin, et vous prie de croire, Madame, Monsieur, en l'assurance de mes sentiments distingués.

A ETAPLES

Le 28 septembre 2023

ALLIANCE OPALE NOTAIRES
L-OLLIER, J-DEWIS, A-DEL COURT
NOTAIRES ASSOCIÉS
Service de négociation immobilière
11 Bd Billiet - 62630 ETAPLES
370 Av. L. Aboudaram - 62520 LE TOUQUET

CAMIERS

33 résidence de la Colline



Laurence OLLIER - Jérémie DEVIS - Amandine DELCOURT

NOTAIRES

11, Boulevard Billiet
62630 ETAPLES-SUR-MER



TEL. 03 21 94 66 11

Email : ddo.notaires.etaples@notaires.fr

AVIS DE VALEUR

Dossier N° : A 2023 02816
VTE MME HERPE/MR DEWAST

Suivi par : Valérie BONVOISIN
v.bonvoisin.ddo@notaires.fr
Ligne directe : 03.21.94.66.11

V/Réf :

Madame, Monsieur

Je fais suite à la demande d'estimation de la maison située à CAMIERS 33
Résidence de la Colline
Surface habitable maison environ : 67 M2
Terrain
section cadastrale : AW numéro 134

Description sommaire :

La maison est en état moyen, elle nécessite certains travaux (électricité, murs, sols, cuisine), tous les commerces sont à proximité

Du fait des agencements et des prestations de votre maison, sa localisation, le marché immobilier actuel sur le secteur, il est possible d'estimer votre bien à une valeur vénale de 70000 €

Il est bien entendu que la présente lettre constitue un avis de valeur, et ne saurait être considéré comme un rapport d'expertise et ne pourrait donc être produit pour tout autre usage

Je reste à votre entière disposition pour toutes précisions complémentaires dont vous pourriez avoir besoin, et vous prie de croire, Madame, Monsieur, en l'assurance de mes sentiments distingués.

A ETAPLES

Le 28 septembre 2023

ALLIANCE OPALE NOTAIRES
Service négociation immobilière
L. OLLIER J. DEVIS A. DELCOURT
NOTAIRES ASSOCIES
11 Bd Billiet - 62630 ETAPLES
370 Av. L. Aboudaram - 62520 LE TOUQUET

HENIN BEAUMONT

131 cour Sainte Antoinette



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

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

ARRAS, le 30 août 2023

Nos réf : Gérard BAILLET/CP
Estimation d'habitation
Sise à HENIN BEAUMONT 131 Cour Sainte Antoinette

Madame,

Je reviens vers vous concernant l'estimation de la maison située à HENIN BEAUMONT 131 Cour Sainte Antoinette.

Située dans une impasse, cette maison de ville, mitoyenne et de façade étroite, présente une surface habitable d'environ 60m² et se compose, savoir :

Au rez-de-chaussée :

Salon séjour

Cuisine

A l'étage :

Dégagement

Deux chambres

Salle de bains

WC

Annexes :

Cave

Ce bien est actuellement libre d'occupation.

Cette maison est équipée de menuiseries en double vitrage et d'un chauffage central au gaz de ville.

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° 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, 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 que cette maison est en mauvais état et nécessite une rénovation générale à savoir : changement des menuiseries extérieures, travaux d'isolation, remise aux normes de l'installation électrique, changement des revêtements de sol et des revêtements muraux, rénovation de la cuisine et de la salle de bains...

En vue de cette estimation, nous avons recherché des références de maisons à rénover, similaires en terme de superficie et de période de construction, vendues sur la Commune d'HENIN BEAUMONT, dont les caractéristiques ont été reprises dans le tableau ci-après :

Date	Ville	Adresse	Surface	Valeur	Valeur au m ²
28/01/2022	HENIN BEAUMONT	126 rue Jean Macé	77 m ²	54.000€	701€
06/04/2022	HENIN BEAUMONT	83 rue Jean Macé	62 m ²	47.000€	758€

Au vu de ces références, on peut donc en conclure que les maisons à rénover dans ce quartier de la Commune d'HENIN BEAUMONT se vendent entre 700€ et 750€ le mètre carré.

Compte-tenu des travaux à réaliser dans l'immeuble, nous retiendrons une valeur au mètre carré de 750 €, soit :

$$60 \text{ m}^2 \times 750 \text{ €} = \underline{\underline{45.000 \text{ €}}}$$

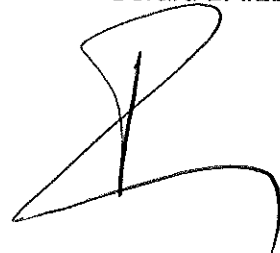
Il est bien entendu qu'il n'existe aucune cotation officielle d'un bien immobilier.

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.

Restant à votre disposition,

Je vous prie de croire, Madame, à l'assurance de mes sentiments dévoués.

Gérard BAILLET



RANG DU FLIERS

319 rue Jean Moulin



Laurence OLLIER - Jérémie DEVIS - Amandine DELCOURT

NOTAIRES

11, Boulevard Billiet
62630 ETAPLES-SUR-MER



TEL. 03 21 94 66 11

Email : ddo.notaires.etaples@notaires.fr

AVIS DE VALEUR

Dossier N° : A 2023 02816
VTE MME HERPE/MR DEWAST

Suivi par : Valérie BONVOISIN
v.bonvoisin.ddo@notaires.fr
Ligne directe : 03.21.94.66.11

V/Réf :

Madame, Monsieur

Je fais suite à la demande d'estimation de la maison située à RANG DU LIERS
(62180) 319 avenue Jean Moulin

Surface habitable maison environ : 150 m2

Terrain environ : 298 M2

section cadastrale : AW numéro 80

Chauffage au gaz

Description sommaire :

La maison nécessite de nombreux travaux (électricité, murs, cuisine, plafond chauffage ...) la situation est bruyante (proximité de la gare ferroviaire), tous les commerces à proximité

Du fait des agencements et des prestations de votre maison, sa localisation, le marché immobilier actuel sur le secteur, il est possible d'estimer votre bien à une valeur vénale de 150.000 €

Il est bien entendu que la présente lettre constitue un avis de valeur, et ne saurait être considéré comme un rapport d'expertise et ne pourrait donc être produit pour tout autre usage

Je reste à votre entière disposition pour toutes précisions complémentaires dont vous pourriez avoir besoin, et vous prie de croire, Madame, Monsieur, en l'assurance de mes sentiments distingués.

A ETAPLES

Le 26 septembre 2023

ALLIANCE OPALE NOTAIRES
L-OLLIER J. DEVIS A. DELCOURT
NOTAIRES ASSOCIÉS
Service négociation immobilière
11 Bd Billiet - 62630 ETAPLES
370 Av. L. Aboudaram - 62520 LE TOUQUET