Accusé de réception en préfecture
062-344077672-20231208-6235-DE-1-1
Date de télétransmission : 13/12/2023
Date de réception préfecture : 13/12/2023

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 8 DÉCEMBRE 2023

Président : Monsieur COTTIGNY

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

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 F qui va faire l'objet de travaux d'amélioration pour atteindre à minima la classe énergétique E :
    - le 642 rue Jean Macé à Hénin-Beaumont fait partie des logements situés dans le diffus, compliqués à entretenir et à gérer au quotidien car seuls au milieu de logements privés
- 2 logements en classe énergétique E, qui ne pourront plus être loués dès 2034, et qui sont destinés à la vente pour les raisons suivantes :
    - le 7 rue du Bosquet à Frémicourt fait partie d'un programme de 6 logements dans lequel il ne reste que 3 logements à vendre, soit plus des 2/3 de logements vendus
    - le 35 rue Jules Guesde à Saint-Nicolas fait partie des logements situés dans le diffus, compliqués à entretenir et à gérer au quotidien car seuls au milieu de logements privés

À 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.

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 ».

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. Ces logements pour être vendus devront avoir obtenu l'avis favorable du Maire de la commune d'implantation ainsi que l'accord de cession 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 en avoir délibéré, les membres du Bureau :

- ✓ décident la vente des logements repris dans le tableau en annexe 1 aux prix minimum 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

n° lot / n° lot **copro**	VILLE	Adresse	type	surface logt	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	source de l'évaluation	nature des travaux
44917005	FREMICOURT	7 rue du Bosquet	IV garage	80	329	80 000	2/3	0	17 564,56	D1	E	12/10/2023		62 435,44	CUS		
52177001	HENIN BEAUMONT	642 rue Jean Macé	VI	143	300	130 500	DIFFUS	24 222,62	40 213,77	B3	F	27/01/2023	2 730	90 286,23	En attente DPE modifé	Devis Langue	Isolation combles
50667001	SAINT NICOLAS LES ARRAS	35 rue Jules Guesde	VII	157	541	136 800	DIFFUS	0	49 753,24	A2	E	20/09/2023		87 046,76	demande adressée à la Préfecture		

FREMICOURT

7 rue du Bosquet

[redacted]

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 22 juillet 2023

Nos réf : Gérard BAILLET/CP
Estimation d'habitation
Sise à FREMICOURT 7 rue du Bosquet

Madame,

Je reviens vers vous concernant l'estimation de la maison située à FREMICOURT 7 rue du Bosquet.

Cette maison à usage d'habitation, semi-mitoyenne par le garage, présente une surface habitable d'environ 80m² et se compose, savoir :

Au rez-de-chaussée :
Entrée
WC
Salon séjour
Cuisine
A l'étage :
Palier
Salle de bains
Trois chambres
Annexes :
Garage
Jardin

Ce bien est actuellement libre d'occupation.

Cette maison est équipée d'un chauffage électrique, de menuiseries bois double vitrage, à l'exception de la porte-fenêtre de la

[redacted]

ISO 9001 BUREAU VERITAS Certification
notexpert® Le réseau d'experts immobiliers du notariat
NOTAIRE CONSEIL DES PERSONNES PUBLIQUES
NOTAIRE CONSEIL EN AMENAGEMENT ET ENVIRONNEMENT
NOTAIRE Conseil aux Familles

Lors de notre visite, nous avons pu constater que cette maison nécessite un rafraichissement général et un changement des menuiseries extérieures.

En vue de cette estimation, nous avons recherché des références de maisons vendues sur la Commune de FREMICOURT, dont les caractéristiques ont été reprises dans le tableau ci-après :

Date	Ville	Adresse	Surface	Valeur	Valeur au m²
10/03/2023	FREMICOURT	3 rue de Lebucquière	131 m²	113000€	863€
10/08/2022	FREMICOURT	2 rue de la Mairie	74 m²	55400€	749€

Il est ici précisé que ces maisons sont plus anciennes que le bien estimé et semblent nécessiter des travaux importants de rénovation.

Compte-tenu de ces éléments, nous retiendrons une valeur au mètre carré de 1.000 €, soit :

80 m² x 1.000 € = **80.000 €**

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, à l'assurance de mes sentiments dévoués.

[redacted]

HENIN BEAUMONT

642 rue Jean Macé

Gérard BAILLET
Anne PARENT
Matthieu FUMERY
Clotilde FREVILLE
Clémence BAILLET
Notaires

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 28 septembre 2023

Nos réf : Gérard BAILLET/CP
Estimation d'habitation
Sise à HENIN BEAUMONT 642 rue Jean Macé

Madame,

Je reviens vers vous concernant l'estimation de la maison située à HENIN BEAUMONT 642 rue Jean Macé.

Cette maison de ville présente une surface habitable d'environ 145m² et se compose, savoir :

Au rez-de-chaussée :
Entrée
Pièce de vie
Buanderie
Dégagements
WC
Séjour
Salon
Cuisine
A l'étage :
Couloir
Deux chambres
Débarras
Salle de bains
Annexes :
Cave
Jardin

[redacted]

BUREAU VERITAS Certification
notexpert Le réseau d'experts immobiliers du notariat
NOTAIRE CONSEIL DES PERSONNES PUBLIQUES
NOTAIRE CONSEIL EN AMENAGEMENT ET ENVIRONNEMENT
Notaire Conseil Familles

Précision étant ici faite que cette maison comprend de nombreux dégagements (hall d'entrée, couloirs) représentant une surface d'environ 40m² dans la superficie habitable relevée.

Ce bien est actuellement libre d'occupation et est équipée d'un chauffage central au gaz de ville.

Lors de notre visite, nous avons pu constater que cette maison nécessite un rafraichissement général.

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

Date	Ville	Adresse	Surface	Valeur	Valeur au m²
24/06/2020	HENIN BEAUMONT	670 rue Jean Macé	135 m²	128000€	948€
10/06/2022	HENIN BEAUMONT	519 rue Jean Macé	127 m²	146450€	1.153€

Concernant ces références, il est à noter :

- que la maison située 670 rue Jean Macé est une maison nécessitant des travaux de rénovation
- et que la maison située 519 rue Jean Macé semble être, d'aspect extérieur, en bon état.

Au vu de ces éléments et des travaux de rafraichissement général à prévoir dans l'immeuble, nous retiendrons une valeur au mètre carré de 900 €, soit :

145 m² x 900 € = **130.500 €**

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.

[redacted]

SARL ENTREPRISE DIDIER LANGUE
1Q rue Arthur Lamendin
BP n°5
62160 GRENAY
Tél : 0321453535 - Fax : 0321453536 - email : fr@entrepriselangue.fr

D E V I S

Référence : 00006508
Date : 16/10/23

Objet du devis

[redacted]

PAS DE CALAIS HABITAT
Agence d'Henin Beaumont
44 rue des Fusillés
62110 HENIN BEAUMONT

N°	Désignation	Un	Quantité	Prix unit.	Montant H.T.
1	CI00100 Indemnité de déplacement	U	1,00	49,68	49,68
2	HB Fourniture et pose laine de verre souffler en comble ep 33cm	M²	76,00	32,00	2 432,00

Total H.T.	**2 481,68**
Total T.V.A. 10,00 %	**248,17**
Total T.T.C.	2 729,85
Net à payer (Euro)	**2 729,85**

SARL ENTREPRISE DIDIER LANGUE
1q, rue Arthur Lamendin - 62160 GRENAY
Siret 482 643 475
Tél. 03 21 45 35 35 - Fax 03 21 45 35 36

Nos devis sont valables 2 mois à date d'émission.
Escompte de 0 % pour paiement anticipé.
Taux de pénalité de retard : 0 %.

A : ..... le : / /

Mode de Règlement : Virement 30 jours

Signature Entreprise

Devis N° 00006508

Bon pour Accord.

Signature Client :

SAINT NICOLAS

35 rue Jules Guesde

[redacted]

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 27 octobre 2023

Nos réf : Gérard BAILLET/CP
Estimation d'habitation
Sise à SAINT NICOLAS 35 rue Jules Guesde

Madame,

Je reviens vers vous concernant l'estimation de la maison située à SAINT NICOLAS 35 rue Jules Guesde.

Cette maison de ville individuelle présente une surface habitable d'environ 152m² et se compose, savoir :

Au rez-de-chaussée :
Entrée
Salon
Séjour
Cuisine
WC
Au 1er étage :
Palier
Deux salles de bains
Deux chambres
Au 2ème étage :
Palier
Trois chambres
Annexes :
Cave
Garage
Jardin

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

ISO 9001 BUREAU VERITAS Certification
notexpert® Le réseau d'experts immobiliers du notariat
NOTAIRE CONSEIL DES PERSONNES PUBLIQUES
NOTAIRE CONSEIL EN AMENAGEMENT ET ENVIRONNEMENT
NOTAIRE Conseil aux Familles

Ce bien est actuellement libre d'occupation.

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

Lors de notre visite, nous avons pu constater que cette maison :
- comporte des pièces de forme irrégulière donc difficiles à meubler
- présente des fissures sur le mur pignon côté droit
- et nécessite des travaux importants de rénovation : remise aux normes de l'installation électrique, travaux d'isolation, changement des revêtements de sol et des revêtements muraux, changement des velux au 2ème étage, changement de la chaudière, rénovation de la cuisine et des salles de bains...

En vue de cette estimation, nous avons recherché des références de maisons de ville vendues sur la Commune de SAINT NICOLAS, dont les caractéristiques ont été reprises dans le tableau ci-après :

Date	Ville	Adresse	Surface	Valeur	Valeur au m²
12/01/2022	SAINT NICOLAS	25 rue Jules Guesde	105 m²	161000€	1533 €
08/07/2022	SAINT NICOLAS	30 rue Jules Guesde	105 m²	176500€	1680 €
22/06/2023	SAINT NICOLAS	9 rue Jules Guesde	110 m²	114000€	1036€

D'aspect extérieur, les maisons situés 25 rue Jules Guesde et 30 rue Jules Guesde sont des maisons en bon état, ayant fait l'objet de travaux de rénovation.

Ayant eu l'occasion de visiter la maison située 9 rue Jules Guesde, celle-ci nécessitait, lors de sa vente, des travaux de rénovation.

Au vu de ces éléments et compte-tenu de l'importance des travaux à réaliser dans l'immeuble, nous retiendrons une valeur moyenne au mètre carré de 900 €, soit :
152 m² x 900 € = **136.800 €**

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.

[redacted]