Accusé de réception en préfecture
062-344077672-20231208-6358-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.

LENS - [redacted] Révision du prix de vente d'un logement vacant

Direction politique clients et solidarités
Rapporteur : Mme [redacted]

Afin de favoriser l'accession à la propriété de ses locataires et des ménages modestes, Pas-de-Calais habitat a instauré une politique de vente de logements de son parc locatif, répondants aux critères définis par la Stratégie de vente actée par le Conseil d'administration en date du 16 décembre 2022.

Certains d'entre eux ont fait l'objet d'une décision de vente aux termes d'une délibération du Bureau du Conseil d'administration de Pas-de-Calais habitat en date du 7 juillet 2023.

Parmi ces logements, nous retrouvons le bien objet des présentes sis à LENS – [redacted]

I - DESIGNATION DU BIEN

Pas-de-Calais habitat est propriétaire de ce logement depuis 1962, année d'achèvement de ce bien.

Ce bien est achevé depuis plus de dix ans.

Il s'agit d'un type V, comprenant 4 chambres et un séjour, et d'une surface habitable d'environ 82 m^2. Il est repris au cadastre [redacted] pour une contenance de 186 m^2 (annexe 1).

Ce logement est vacant depuis le 1er Octobre 2022.

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 potentiels acquéreurs de rang 1.

III - PRIX DE VENTE

Le Bureau du Conseil d'administration de Pas-de-Calais habitat a validé la vente de ce logement au prix de [redacted] par délibération du 7 juillet 2023, conformément à l'estimation de [redacted] notaire à ARRAS, en date du 24 mars 2023 (annexe 2).

Le logement est en publicité depuis Juillet 2023 et nous n'avons eu que 3 contacts téléphoniques et aucune visite n'a été réalisée.

Par mail en date du 26 octobre 2023, Monsieur et Madame [redacted] ont fait une offre d'acquisition de ce logement au prix de 92 000 euros (annexe 3).

Il est donc proposé de réviser le prix de vente de ce bien au prix minimum de 92 000 euros.

Au 31 Décembre 2024, la valeur nette comptable du logement sera de 6 937.50 euros et le capital restant dû sera de 5 499.55 euros.

Les frais d'actes de vente seront à la charge de l'acquéreur.

IV - POLITIQUE ET PROCÉDURE 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 R. 443-17 du Code de la construction et de l'habitation et a obtenu l'avis favorable du maire de la commune d'implantation du logement.

Le logement est inclus dans le plan de mise en vente de la Convention d'utilité sociale, (CUS) signée le 23 Juin 2020 par le Préfet de la région des Hauts-de-France, qui vaut autorisation de vente.

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 :

- ✓ révisent le prix de vente du logement sis à LENS – [redacted]

- [redacted] 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

Département :
PAS DE CALAIS

Commune :
LENS

Section : BO
Feuille : 000 BO 01

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

Date d'édition : 27/10/2023
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC50
©2022 Direction Générale des Finances Publiques

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Annexe 1

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant :
BETHUNE
(Pôle de Topographie et de Gestion Cadastrale) 85, rue Georges Guynemer
[redacted]

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr

Annexe 2

[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 Politique Clients et Solidarités
4 avenue des Droits de l'Homme
62000 ARRAS

ARRAS, le 24 mars 2023

Nos réf : Gérard BAILLET/CP
Estimation d'habitation
Sise à LENS
[redacted]

Madame,

[redacted]n située à LENS [redacted]nte une surface [redacted]

Ce bien est actuellement libre d'occupation.

Tel : 03.21.51.66.00 / Fax : 03.21.51.97.50 / Email [redacted]
SARL Gérard BAILLET, Anne PARENT, Matthieu FUMERY, notaire[redacted]
En cas de litige non résolu avec un notaire, vous avez la possibilité de saisir le médiateur du notariat à l'adresse : mediateu[redacted]
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

Cette maison dispose de fenêtres en double vitrage PVC et d'un chauffage central au gaz de ville.

Lors de notre visite, nous avons pu constater qu'une rénovation est à prévoir pour la cuisine ainsi que la présence de traces d'humidité dans la salle de bains.

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, dont les caractéristiques ont été reprises dans le tableau ci-après :

Date	Ville	Adresse	Surface	Valeur	Valeur au m²
29/09/2020	LENS	29 rue du Président Kennedy	82 m²	93000€	1134€
26/02/2021	LENS	32 rue du Président Kennedy	82 m²	71250€	868€

De plus, dans le même quartier, trois maisons vous appartenant ont été vendues, savoir :

- Le 29 juillet 2022, une maison de type T5 située 12 rue du Président Kennedy, d'une surface habitable d'environ 82 m² vendue au prix de 98.000€, soit un prix au mètre carré de 1.195€.
- Le 29 juin 2022, une maison de type T5 située 5 rue du Président Kennedy, d'une surface habitable d'environ 82 m² vendue au prix de 94.000€, soit un prix au mètre carré de 1.146€.
- Et le 29 juin 2021, une maison de type T5 située 21 rue du Président Kennedy, d'une surface habitable d'environ 82 m² vendue au prix de 78.000€, soit un prix au mètre carré de 951€.

Compte-tenu de ces éléments, nous retiendrons une valeur au mètre carré de 1.150 Euros, soit :

82 m² x 1.150 € = **94.300 €**

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]

Annexe 3

Charlotte Genet [redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

Lettre transmise par messagerie électronique

[redacted]

- à l'aide d'un emprunt bancaire (Partiel)

Dans l'attente de votre retour, nous vous prions d'agréer, Madame, l'expression de nos sentiments les meilleurs.

[redacted]

[redacted]