Bruno FONTALIRAND
Directeur général

Accusé de réception en préfecture
062-344077672-20240223-7754-DE-1-1
Date de télétransmission : 27/02/2024
Date de réception préfecture : 27/02/2024

Acte certifié exécutoire

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 23 FÉVRIER 2024

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 Stratégie de vente de l'Office et en accord avec la Politique de Vente de l'Office pour 2024, il a été décidé de mettre en vente certains logements du parc de Pas-de-Calais habitat.

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 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".

Les logements sis à Hénin-Beaumont – 34 rue des Roses, Béthune – 39 rue Légillon et Roeux – 7 rue de la Mairie sont destinés à la vente car ils font partie des logements situés dans le diffus, compliqués à entretenir et à gérer au quotidien car seuls au milieu de logements privés.

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 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 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	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
05157-00001	HENIN BEAUMONT	34 rue des Roses	3	107	284	72 000	DIFFUS	16 668,68	27 209,61	B4	E	08/03/2022	19 420	25 370,39	demande adressée à la Préfecture	Devis	Enlèvement encombrants, réfection nécessaire à la vente, entretien jardin
91197003	BETHUNE	39 rue Légillon	6	126	247	72 000	DIFFUS	14 785,23	46 213,61	B4	E	02/02/2023		25 786,39	demande adressée à la Préfecture		
52197001	ROEUX	7 rue de la Mairie	6	116	526	147 600	DIFFUS	742,67	31 876,00	B2	E	01/02/2023		115 724	02/05/2023		

BETHUNE

39 rue Alfred Légillon

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
4 avenue des Droits de l'Homme
CS 20926
62022 ARRAS CEDEX

ARRAS, le 21 avril 2023

Nos réf : Gérard BAILLET/CP
Estimation d'habitation
Sise à BETHUNE
39 rue Alfred Legillon

Madame,

Je reviens vers vous concernant l'estimation de la maison située à BETHUNE 39 rue Alfred Legillon.

Cette maison de ville à usage d'habitation, mitoyenne, présente une surface habitable d'environ 120m² et se compose, savoir :

Au rez-de-chaussée :
Entrée
Salon
Séjour
Cuisine
WC
Salle de bains
Au premier étage :
Deux chambres
Cabinet de toilette
Au deuxième étage :
Deux chambres
Annexes :
Cave
Jardin

Cette maison dispose 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

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 est actuellement libre d'occupation et nécessite des travaux de rénovation importants (changement des fenêtres, isolation, remise aux normes de l'installation électrique, rénovation de la salle de bains et de la cuisine, changement des revêtements de sol et muraux, rénovation de la façade...)

Lors de notre visite, nous avons pu constater que ce bien présente des traces importantes d'humidité, et que les pièces de vie (séjour et cuisine) manquent de luminosité.

Pour l'estimation, nous avons recherché des références de maisons vendues sur le même secteur de la Commune de BETHUNE, dont les caractéristiques ont été reprises dans le tableau ci-après :

Date	Ville	Adresse	Surface	Valeur	Valeur au m²
08/06/2020	BETHUNE	53 rue Alfred Legillon	94 m²	105000€	1117€
02/09/2020	BETHUNE	73 rue Alfred Legillon	77 m²	67000€	870€
26/08/2021	BETHUNE	165 rue Alfred Legillon	108 m²	80000€	740€

Concernant ces références, nous avons pu constater que ces maisons semblent, d'aspect extérieur, en bon état. On peut donc en conclure que les maisons, dans cette rue, se vendent à un prix moyen d'environ 900€ le mètre carré.

Compte-tenu de ces éléments et de l'importance des travaux de rénovation à entreprendre dans le logement estimé, nous retiendrons une valeur au mètre carré de 600€, soit :

120 m² x 600 € = **72.000 €**

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.

Gérard BAILLET

HENIN BEAUMONT

34 rue des Roses

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 7 décembre 2023

Nos réf : Gérard BAILLET/CP
Estimation d'habitation
Sise à HENIN BEAUMONT
34 rue des Roses

Madame,

Je reviens vers vous concernant l'estimation de la maison située à HENIN BEAUMONT 34 rue des Roses.

Cette maison de ville mitoyenne, ne disposant pas de garage, présente une surface habitable d'environ 90 m² et se compose, savoir :

Au rez-de-chaussée :
Salon
Séjour
Salle de bains
WC
Cellier
A l'étage :
Deux chambres
Annexes :
Jardin.

Ce bien est actuellement libre d'occupation.

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

Cette maison nécessite des travaux importants, à savoir : rénovation de la cuisine et de la salle de bains, remise aux normes de l'installation électrique, isolation, changement de l'ensemble des revêtements de sol et des revêtements muraux...).

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

Pour l'estimation, nous avons recherché des références de maisons similaires vendues dans le même quartier de la Commune de HENIN BEAUMONT, dont les caractéristiques ont été reprises dans le tableau ci-après :

Date	Ville	Adresse	Surface	Valeur	Valeur au m²
04/10/2022	HENIN BEAUMONT	23 rue des Roses	75 m²	77000€	1026€
07/10/2020	HENIN BEAUMONT	54 rue de l'Egalité	80 m²	80000€	1000€

Concernant ces références, nous avons pu constater, savoir :

- Que la maison située 23 rue des Roses est une maison de ville mitoyenne, construite en briques, ne disposant pas de garage.
- Et que la maison située 54 rue de l'Egalité est une maison de ville mitoyenne, de façade très étroite, ne disposant pas de garage.

Ces maisons semblent, d'aspect extérieur, en bon état.

Compte-tenu de ces éléments et des travaux à réaliser dont il a été fait état ci-dessus, nous retiendrons une valeur au mètre carré de 800 €, soit :

90 m² x 800 € = **72.000 €**

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.

Gérard BAILLET

ROEUX

7 rue de la Mairie

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 des Ventes – Direction Générale
4 avenue des Droits de l'Homme
CS 20926
62022 ARRAS CEDEX

ARRAS, le 13 janvier 2024

Nos réf : Gérard BAILLET/CP
Estimation d'habitation
Sise à ROEUX 7 rue de la Mairie

Madame,

Je reviens vers vous concernant l'estimation de la maison située à ROEUX 7 rue de la Mairie.

Cette maison à usage d'habitation, semi-mitoyenne, présente une surface habitable d'environ 123 m² et se compose, savoir :

Au rez-de-chaussée :
Entrée
Bureau
Salon séjour
Cuisine
Buanderie
WC
Au premier étage :
Palier
Deux chambres
Salle de bains
Au deuxième étage :
Palier
Deux chambres
Annexes :
Cave
Jardin

Cette maison dispose d'un chauffage central au gaz de ville et est équipé de menuiseries extérieures double vitrage en PVC à l'exception des fenêtres du 2ème étage.

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

Cette maison est actuellement libre d'occupation et nécessite des travaux de rénovation (isolation, rénovation de la salle de bains et de la cuisine, présence d'humidité au niveau d'un mur dans le bureau du rez-de-chaussée, menuiseries extérieures à changer au 2ème étage...).

Lors de notre visite, vous nous avez indiqué avoir effectué les travaux suivants :

- Remise en peinture de la totalité de l'habitation
- Changement de la chaudière,
- Travaux dans la buanderie (Ouverture du mur séparant cette pièce de la cuisine, installation d'une fenêtre en double vitrage PVC...)

Pour l'estimation, nous avons recherché des références de maisons similaires en terme de surface et d'architecture vendues sur la Commune de ROEUX, dont les caractéristiques ont été reprises dans le tableau ci-après :

Date	Ville	Adresse	Surface	Valeur	Valeur au m²
12/12/2023	ROEUX	32 rue Eugène Dumont	129 m²	185000€	1434€
25/10/2022	ROEUX	40 rue Henri Robert	125 m²	160000€	1280€

Concernant ces références, en nous rendant sur place, nous avons pu constater, savoir :

- Que la maison située 32 rue Eugène Dumont est une maison individuelle, disposant d'un garage, plus cossue et d'une architecture plus recherchée.
- Et que la maison située 40 rue Henri Robert est une maison de résidence semi-mitoyenne, disposant d'un garage, de construction plus récente que le bien estimé.

Compte-tenu de ces éléments, des travaux de rénovation qu'il reste à entreprendre dans le logement estimé, nous retiendrons une valeur au mètre carré de 1.200€, soit :

123 m² x 1.200 € = **147.600 €**

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