

Accusé de réception en préfecture  
062-344077672-20240216-7455-DE-1-1  
Date de télétransmission : 26/02/2024  
Date de réception préfecture : 26/02/2024

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 CONSEIL D'ADMINISTRATION SEANCE DU 16 FÉVRIER 2024**

**Président** : Monsieur COTTIGNY

**Présents** : Monsieur COTTIGNY, Monsieur LEROY, Madame AIT-CHIKHEBBIH, Monsieur BARBARIN, Monsieur BAUDE, Madame BOUNY, Madame BRAS, Monsieur DHAUSSY, Madame DEFLANDRE, Monsieur DUBREUCQ, Monsieur DUCRON, Madame DUHEN, Madame GAILLARD, Monsieur GLORIAN, Madame LEFEBVRE, Madame LEROUGE, Monsieur MALFAIT, Madame MAQUET, Monsieur MELLICK, Madame MENU, Madame MEYFROIDT-LEFAIT, Monsieur PANNIER, Monsieur PEZE, Madame ROSSIGNOL.

**Excusés** : Monsieur PILCH qui a donné pouvoir à Monsieur COTTIGNY, Madame VAN HEGHE qui a donné pouvoir à Monsieur MELLICK.  
Monsieur CAGIN.

■ - ■ Vente d'un ensemble de bureaux -  
modification de l'acquéreur

---

Direction politique clients et solidarités  
Rapporteur : M. FONTALIRAND Bruno

---

Pas-de-Calais habitat est propriétaire d'un ensemble de bureaux situé sur la commune d'Arras, 68 boulevard Faïdherbe.

Suite au déménagement du siège social de l'Office au 4 avenue des Droits de l'Homme à Arras, il est apparu nécessaire de vendre l'ancien siège situé au 68 boulevard Faïdherbe, dont l'état général et la configuration rendent compliquée sa

transformation en logements à des coûts compatibles avec le modèle économique.

Par délibération du Conseil d'administration du 23 septembre 2022, Pas-de-Calais habitat a décidé la vente de cet ensemble immobilier au profit de la société ML Consulting ou de toute société se substituant à celle-ci dans les mêmes conditions, moyennant le prix de 1 900 000 euros.

Toutefois, la société ML Consulting a renoncé à l'acquisition de cet ensemble immobilier en fin d'année 2023. La délibération du 23 septembre 2022 doit donc être abrogée.

## **I - DESIGNATION DU BIEN**

L'ensemble immobilier, dont dépend cet ensemble de bureaux, est repris au cadastre section AH n°113 pour une contenance totale de 1 527m<sup>2</sup> (Annexe n°1).

Il est constitué 244 pièces (Bureaux, locaux divers, circulations...etc.) pour un total d'environ 3 000 m<sup>2</sup>, sur 6 niveaux.

Cet ensemble immobilier est soumis au statut de la Copropriété, et est constitué des lots suivants :

- Bureaux en bâtiments A et B: Lots n°15
- Bâtiment C : Lots n° 39 à 48.
- Caves : Lots n° 29 à 38
- Sous -sol : Lots n° 13.14 et 28
- Parking : Lots n° 51 à 53
- Cour : Lot n° 49

Cet ensemble de bureaux était occupé par le siège de Pas-de-Calais habitat jusqu'au 26 avril 2021.

Par délibération du 15 octobre 2021, le Conseil d'administration de Pas-de-Calais habitat a constaté la désaffectation de l'immeuble et a décidé son déclassement afin que celui-ci dépende du domaine privé de Pas de Calais habitat.

## **II – PRIX DE VENTE**

Consulté le 25 Mai 2022, le service local du Domaine a évalué la valeur vénale de ce local à 1 500 000 euros hors frais avec une marge d'appréciation de 10% par avis en date du 16 Août 2022 (Annexe n°2).

Au 31 décembre 2024, le capital restant dû sera de 322 986.37 euros et la valeur nette comptable sera de 625 302.45 euros.

Par courrier en date du 12 janvier 2024, la société AESTIAM a fait part à Pas-de-Calais habitat de son intention d'acquérir cet ensemble immobilier au prix de 1 900 000 euros net vendeur à des conditions plus favorables que précédemment puisque sans conditions de financement.

### **III - 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 ses déclarations, Pas-de-Calais habitat est immatriculé auprès de la direction des grandes entreprises (DGE) 6-8 Rue Courtois à Pantin (93505).

\*\*\*\*\*

Au vu des éléments proposés et après en avoir délibéré, les membres du Conseil d'administration :

- ✓ abrogent la délibération du 23 septembre 2022 décidant la vente à ML Consulting de l'ensemble immobilier sis 68 Boulevard Faidherbe à ARRAS,
- ✓ décident la vente et l'éventuel changement d'usage de l'ensemble immobilier à usage de bureaux, situé à Arras, 68 Boulevard Faidherbe, repris au cadastre section AH n° 113 et constitué des lots de copropriété suivants :
  - Bureaux en bâtiments A et B: Lots n°15
  - Bâtiment C : Lots n° 39 à 48.
  - Caves : Lots n° 29 à 38
  - Sous -sol : Lots n° 13.14 et 28
  - Parking : Lots n° 51 à 53
  - Cour : Lot n° 49

Cette vente s'entend moyennant le prix de 1 900 000 euros au profit de la société AESTIAM ou de toute société se substituant à celle-ci dans les mêmes conditions,

- ✓ 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 de l'acquéreur.

Décision adoptée à l'unanimité



Service de la Documentation Nationale du Cadastre  
82, rue du Maréchal Lyautey - 78103 Saint-Germain-en-Laye Cedex  
SIRET 16000001400011

©2022 Direction Générale des Finances Publiques

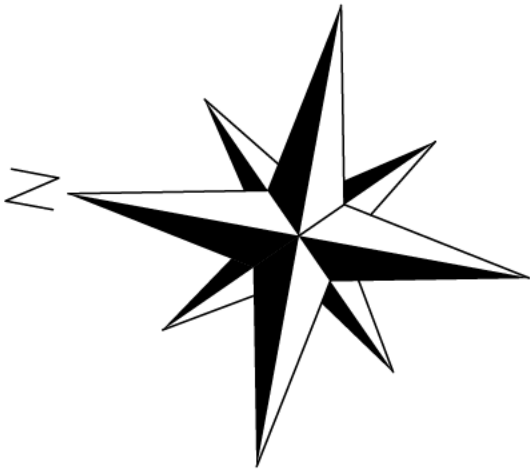
Impression non normalisée du plan cadastral



RUE SAINT MICHEL

REZ DE CHAUSSEE

BOULEVARD FAIDHERBE



C/ BINET LEJEAL & ASSOCIES  
GEOMETRE EXPERT  
2, Rue Paul Pain  
62000 - ARRAS  
TEL: 03 21 07 38 34 FAX : 03 21 07 56 19

VILLE D' ARRAS  
68, Boulevard Faidherbe  
Propriété de PAS DE CALAIS HABITAT  
PLAN D'INTERIEUR  
(Rez de Chaussée)

ECHELLE = 1/100

Dossier : A/12072/14301  
Date et nature de la modification  
septembre 2012

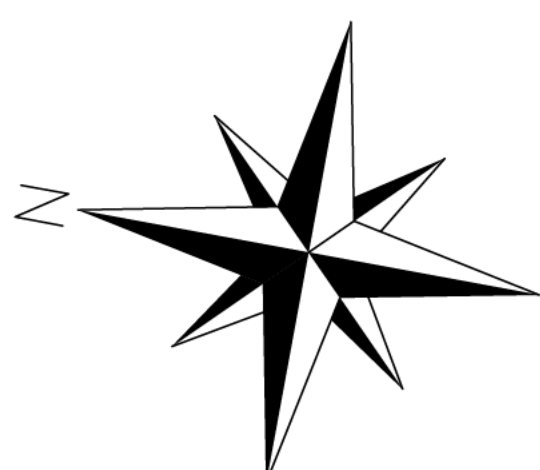
LEGENDE  
HSP= Hauteur sous plafond  
HSPm= Hauteur sous faux plafond  
Hm= Hauteur sous porte





RUE SAINT MICHEL

# 1er Etage



BOULEVARD FAIDHERBE



**CABINET LEJEAL & ASSOCIES**  
**GEOMETRE EXPERT**  
 2, Rue Paul Périn  
 62000 - ARRAS  
 TEL: 03 21 07 38 34 FAX : 03 21 07 56 15

# VILLE D'ARRAS

68, Boulevard Faidherbe

Propriété de PAS DE CALAIS HABITAT

# PLAN D'INTERIEUR (1er Étage)

ECHELLE = 1/100

Dossier : A/12/072/143/01

septembre 2012

Date et nature de la modification

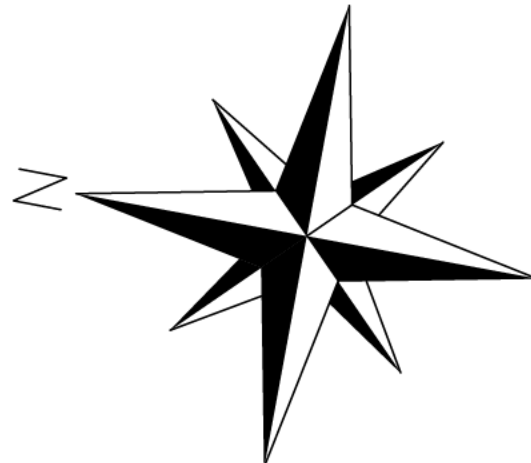
**LÉGENDE**

HSP = Houtleur sous plafond  
HSP = Houtleur sous faux plafond  
H = Houtleur sous porte



RUE SAINT MICHEL

2eme Etage



BOULEVARD FAIDHERBE

CABINET LEJEAL & ASSOCIES  
GEOMETRE EXPERT  
2, Rue Paul Pellé  
62000 - ARRAS  
TEL : 03 21 07 58 54 FAX : 03 21 07 56 19



VILLE D' ARRAS  
68, Boulevard Faidherbe  
Propriété de PAS DE CALAIS HABITAT  
PLAN D'INTERIEUR  
(2ème Étage)

ECHELLE = 1/100

Dossier : A/12072/14301

septembre 2012

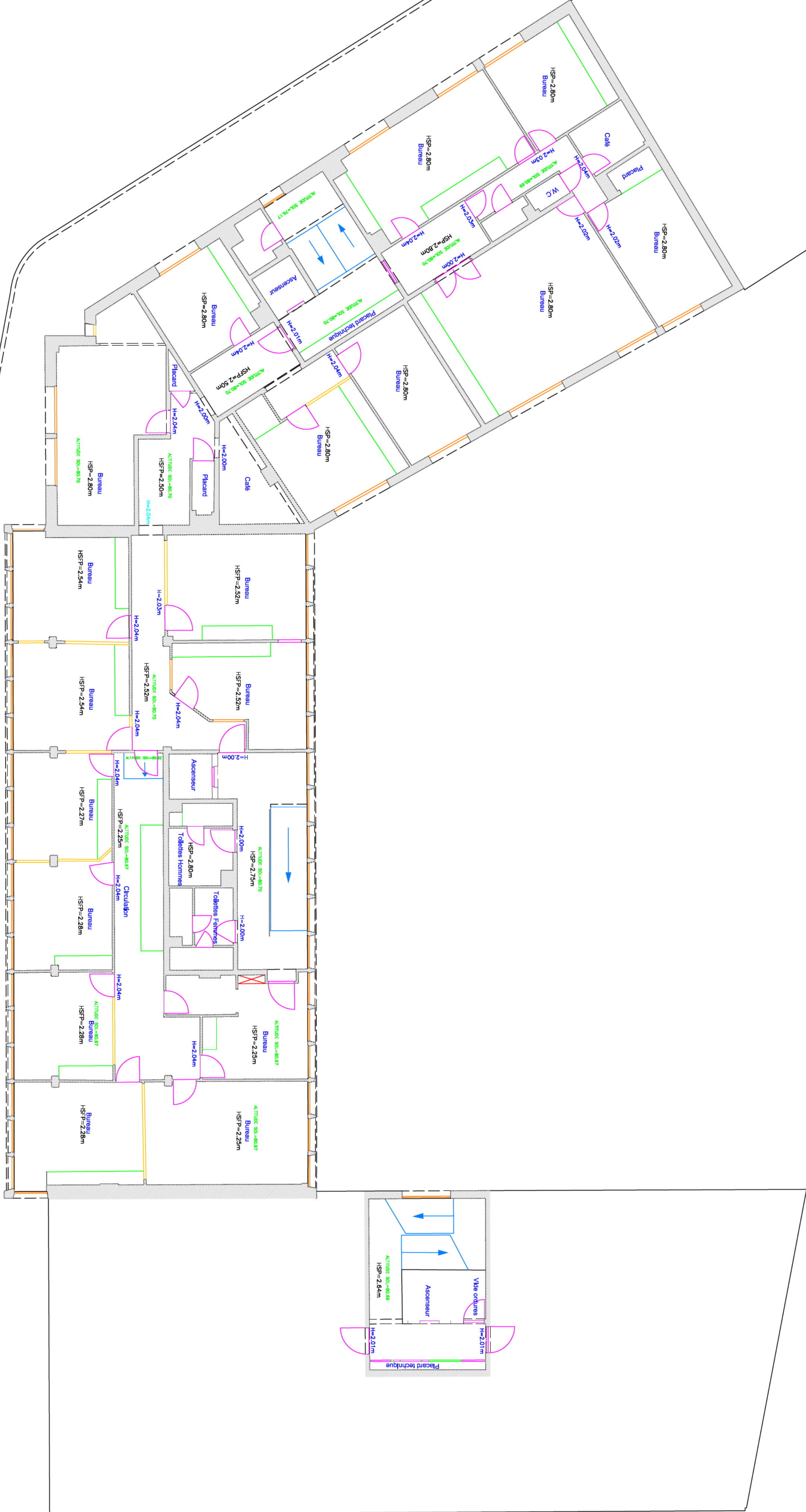
Date et nature de la modification

LEGENDRE

ISP = Isolant sans joint

HP = Isolant sans joint

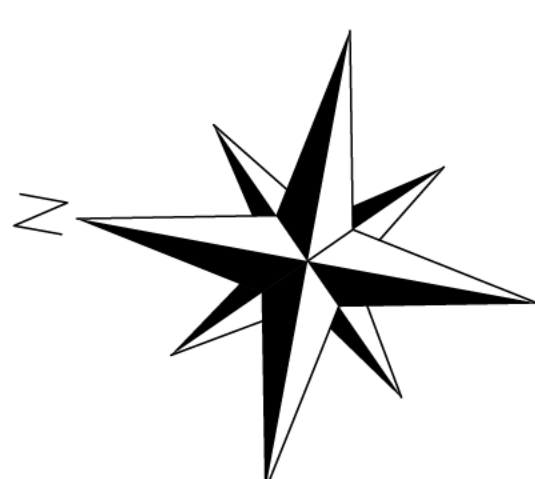
HP = Isolant sans joint



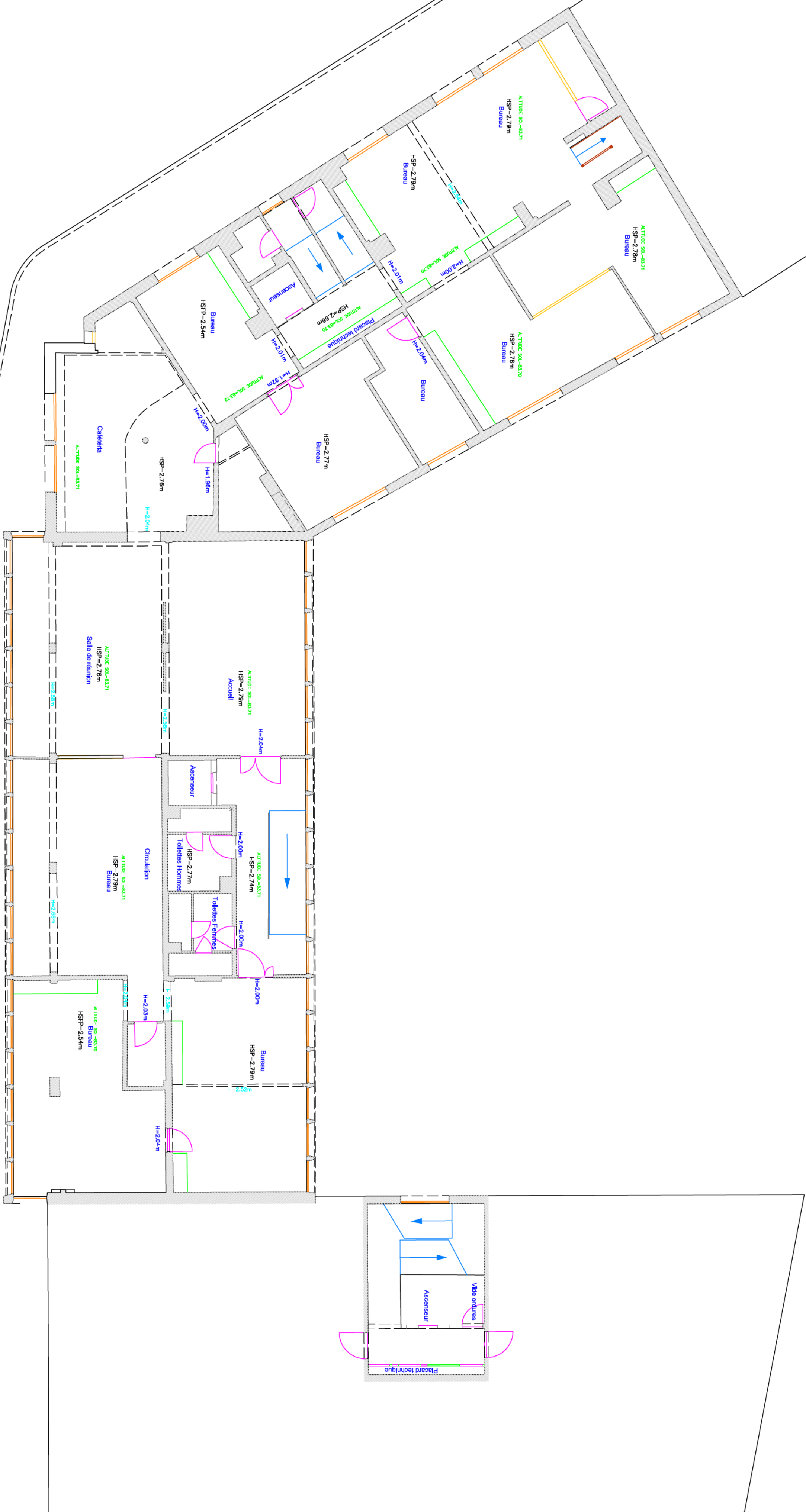


**RUE SAINT MICHEL**

### 3eme Etage



BOULEVARD FAIDHERBE



**CABINET LEJEAL & ASSOCIES**  
**GEOMETRE EXPERT**

2, rue Paul Feill  
62000 - ARRAS  
TEL: 03 21 07 38 34 FAX: 03 21 07 56 19



# VILLE D'ARRAS

68, Boulevard Faidherbe

Propriété de PAS DE CALAIS HABITAT

# PLAN D'INTERIEUR (3ème Étage)

ECHELLE = 1/100

Dossier : A/12/072/143/01

septembre 2012

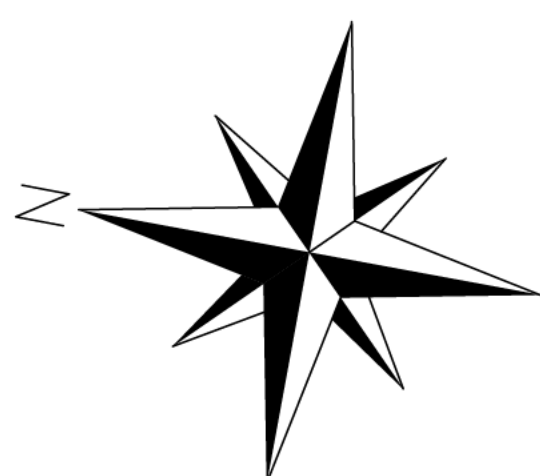
Date et nature de la modification

**LÉGENDE**  
HSP = Houleur sous plafond  
HSFP = Houleur sous faux plafond  
H= Houleur sous porte

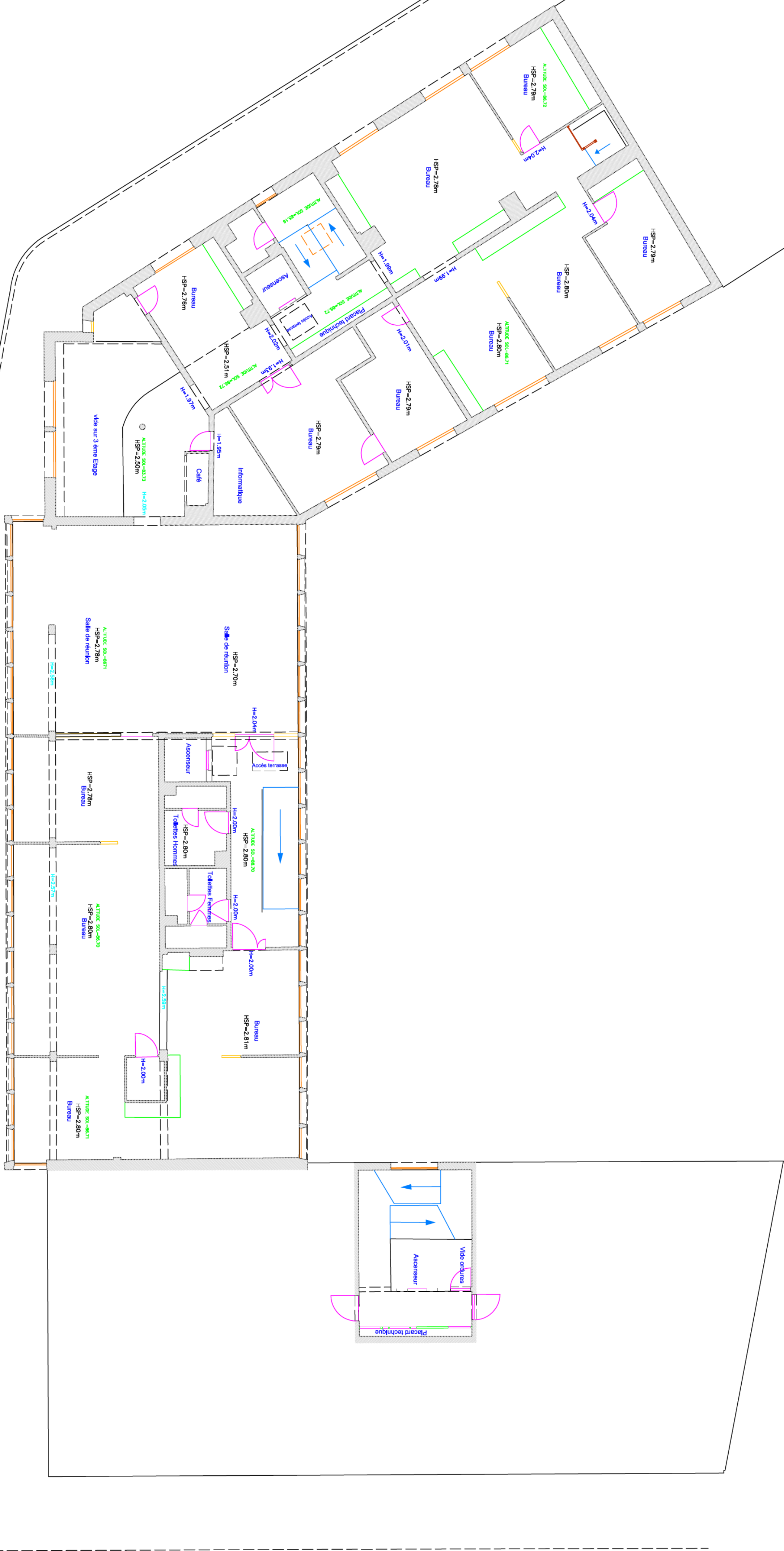


RUE SAINT MICHEL

## 4eme Etage



BOULEVARD FAIDHERBE



**CABINET LEJEAL & ASSOCIES**  
**GEOMETRE EXPERT**  
2, Rue Paul Périh  
62000 - ARRAS  
TEL: 03 21 07 38 34 FAX : 03 21 07 56 19



# VILLE D'ARRAS

68, Boulevard Faidherbe

Propriété de PAS DE CALAIS HABITAT

# PLAN D'INTERIEUR (4ème Étage)

ECHELLE = 1/100

Dossier : A/12/072/143/01

septembre 2012

Date et nature de la modification

**LEGENDE**  
HSP = Hauteur sous plafond  
HSPF = Hauteur sous faux plafond  
H = Hauteur sous porte

A l'attention de M. Jean-Louis COTTIGNY

Pas de Calais Habitat  
4 avenue des Droits de l'Homme  
62022 Arras

Paris, le 12 janvier 2024

Actualisation de l'offre datée du 3 novembre 2023

OBJET

Offre d'acquisition portant sur un ensemble immobilier à usage de bureaux sis 68 boulevard Faidherbe à Arras (62000).

Monsieur,

Nous faisons suite à nos échanges relatifs à l'ensemble immobilier ci-avant mentionné (ci-après « le Bien »).

Nous vous confirmons notre volonté d'acquérir le Bien (ci-après l'Acquisition), pour le compte d'un véhicule géré ou conseillé par la société Aestiam (ci-après l'Acquéreur).

Nous avons le plaisir de vous adresser les termes et conditions de notre offre ferme (ci-après « l'Offre »). Notre offre a été établie sur la base des informations transmises.

A/ DESCRIPTION DE L'ACTIF OBJET DE LA TRANSACTION

L'actif objet de la transaction présente les caractéristiques principales suivantes :

a) Identification

- Adresse : 68 boulevard Faidherbe (62000)
- Section Cadastre : AH
- Numéros de parcelle : 113

b) Description de l'actif

- L'ensemble immobilier est constitué d'un bâtiment en copropriété élevé sur un niveau de sous-sol en infrastructure, un rez-de-chaussée et 4 niveaux ;
- L'ensemble immobilier est à usage de bureaux ;
- Le bien représente une surface utile brute locative de 3 368 m<sup>2</sup> (sous-sol compris) et 14 places de parkings en sous-sol ;
- L'ensemble a été édifié de façon régulière.

c) Occupation

- Lors de l'acquisition, l'ensemble immobilier sera vide de toute occupation.





## B/ CONDITIONS DE L'OFFRE

### a) Montage de l'opération

L'acquisition de l'actif sera réalisée via un véhicule ad-hoc géré ou conseillé par Aestiam en qualité de Société de Gestion de Portefeuille, ou toute société se substituant.

L'acquisition du Bien fera l'objet d'une PUV signée par Aestiam, entendu que le véhicule portant l'opération sera substitué à Aestiam pendant la période intérimaire de promesse.

### b) Prix proposé

Le prix proposé pour l'actif tel que présenté ci-avant est de **1.900.000,00 €** (un million neuf cent mille euros) net vendeur.

Nous justifions ce prix par les éléments listés ci-après :

- Biens en copropriété ;
- Présence significative d'amiante sur l'ensemble du bâtiment nécessitant un budget désamiantage important ;
- Nombre important d'huisseries vétustes sur l'ensemble de la coque de l'immeuble et ne répondant plus aux normes environnementales d'isolation ;
- Travaux nécessaires pour la rénovation des plateaux de bureaux afin de les remettre au goût du jour.

### c) Indemnité d'immobilisation

Suivant rédaction de la promesse unilatérale de vente, une indemnité d'immobilisation d'un montant de 5% du prix de vente proposé sera transmis en numéraire, et un montant complémentaire de 5% du prix de vente sera dû en cas de levée des conditions suspensives, et d'absence de réitération.

### d) Conditions d'acquisition

Sous réserve de la bonne réalisation de la due diligence notariale et de l'obtention des éléments de KYC – relatifs notamment à la lutte contre le blanchiment et le financement du terrorisme –, notre offre s'entend sans condition suspensive de financement.

Cette offre n'est pas non plus assortie à une condition de Permis de Construire.

## C/ CONFIDENTIALITE

L'existence et le contenu de cette lettre, ainsi que l'ensemble des contacts et informations liés à cette transaction seront maintenus strictement confidentiels.



D/ VALIDITE DE L'OFFRE

La présente offre est valable jusqu'au 15 février 2024, passé ce délai elle sera caduque et sans effet ; et nous serons libérés de tout engagement à votre égard.

En cas de contre-signature de cette offre, vous vous engagez à garantir l'exclusivité de la transaction en vue de procéder aux due diligences énoncées ci-avant, et en vue de la signature d'une promesse unilatérale de vente dans les meilleurs délais.

Vous vous engagez également à nous garantir, dans la mesure du possible, le libre accès au Bien afin de réaliser les études et diligences que nous jugerons nécessaires.

E/ CONTACTS

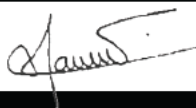
Notre notaire et nous-mêmes nous tenons à votre disposition.

Nos coordonnées sont les suivantes :

-  
-

Nous vous prions d'agréer, Monsieur, l'expression de nos sentiments distingués.

Directeur division Value-Add



Pour le Cédant :

(Faire précéder de la mention « Bon pour accord et octroi d'une  
période d'exclusivité »)



**RE: Dossier Arras - 68 bd Faidherbe**

1 message

[Redacted]

Bonsoir Madame,

Je vous confirme mon accord pour la prorogation.

Bien à vous,

Antoine Monnet



L'ÉPARGNE IMMOBILIÈRE ENGAGÉE

90 rue de Miromesnil

75008 PARIS

[www.aestiam.com](http://www.aestiam.com)

Tél. 06 48 73 97 23

[Redacted]

Monsieur Monnet,

Par la présente, j'accuse bonne réception de votre mail de ce jour et vous en remercie.

Je vous transmets les diagnostics et plans en ma possession au plus vite.

Par ailleurs, compte-tenu de la spécificité de la vente de notre ancien siège, il convient de passer devant le Conseil d'Administration de Pas-de-Calais habitat dont la prochaine séance est fixée au 16 février 2024.

Aussi, je vous remercie de bien vouloir me confirmer, par retour, que vous acceptez de proroger votre offre jusqu'au 23 février 2024, date à laquelle la délibération devrait être rendue exécutoire.

Restant à votre entière disposition,

Bien à vous,

[Redacted]

Le ven. 12 janv. 2024 à 15:01, Antoine Monnet <[antoine.monnet@aestiam.com](mailto:antoine.monnet@aestiam.com)> a écrit :

Chère Madame,

Suite à notre échange téléphonique de ce jour, je vous confirme avoir bien pris en note les éléments suivants :

- Les stationnements en sous-sol de l'actif font l'objet d'une redistribution au sein de la copropriété pour cause de non-conformité, seules deux places de stationnements en sous-sol feront donc l'objet de la vente.
- La propriété / jouissance de la cour permet en revanche d'envisager la création d'une dizaine de stationnements et fera bien partie de la transaction.
- Enfin vous nous indiquez pouvoir éventuellement convenir d'une facilité d'usage (location longue durée ou autres) sur a maxima une trentaine de places de stationnements dans l'immeuble voisin (Saint Michel). Nous sommes intéressés et discuterons ensemble de cette possibilité ; et nous n'en faisons pas une condition de l'acquisition.

Les autres termes notre offre (prix, etc.) restent identiques.

Nous sommes par ailleurs preneurs des éléments que vous pourriez avoir (diags / plans, etc.)

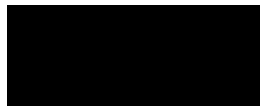
En restant à votre disposition,

Bien à vous,

Antoine Monnet



L'ÉPARGNE IMMOBILIÈRE ENGAGÉE



Tél. 06 48 73 97 23

90 rue de Miromesnil

75008 PARIS

[www.aestiam.com](http://www.aestiam.com)



**Direction Départementale des Finances publiques du  
Pas-de-Calais**

Pôle d'Évaluation Domaniale

Immeuble Foch  
5 rue du Docteur Brassart  
62034 ARRAS cedex

Téléphone : 03 21 51 91 91  
mél. : [ddfip62.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:ddfip62.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr)

POUR NOUS JOINDRE :

Le 16 août 2022

Le Directeur à

Pas-de-Calais Habitat  
4 avenue des droits de l'Homme  
CS 20926  
62000 ARRAS

## **AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE**

Désignation du bien : immeuble à usage de bureaux

Adresse du bien : 68 boulevard Faïdherbe à ARRAS cadastré AH 113p

Valeur vénale : **1.500 000 € HF**

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

Il est rappelé que les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent sur délibération motivée s'écarter de cette valeur.

### **1 – SERVICE CONSULTANT**

Pas-de-Calais Habitat

Affaire suivie par [REDACTED]

### **2 – DATE**

de consultation : 25 mai 2022

de réception : 25 mai 2022

de visite : 16 juin 2022

de dossier en état : 5 juillet 2022

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

cession d'un immeuble à usage de bureaux – actualisation de la valeur vénale

### **4 – DESCRIPTION DU BIEN**

immeuble à usage de bureaux en copropriété, ancien siège de Pas-de-Calais Habitat, construit en 1974 et divisé en plusieurs bâtiments :

La partie A, boulevard Faïdherbe, contient deux niveaux, les niveaux supérieurs consistant en des appartements vendus par Pas-de-Calais Habitat à des propriétaires privés.

La partie B, située dans la petite rue traversante entre le boulevard Faïdherbe et la rue Saint Michel, comporte 5 niveaux.

La partie C, située à l'angle de la rue traversante et de la rue Saint Michel, comporte 5 niveaux. Une partie est partagée avec des appartements locatifs.

La partie D, située rue Saint Michel, comporte trois niveaux, les niveaux supérieurs consistant en des appartements donnés en location.

L'enveloppe du bâtiment est vétuste : Les fenêtres aluminium sont d'origine (sauf les fenêtres du rez-de-chaussée et de l'étage du bâtiment B qui ont été changées), le béton de façade est friable, l'étanchéité est ancienne et la performance thermique faible, la toiture terrasse est d'origine. L'intérieur nécessite un rafraîchissement total, seules quelques parties ont été rénovées.

Selon les données fournies par le consultant les surfaces sont réparties comme suit :

rez-de-chaussée : 836,34 m<sup>2</sup>

1<sup>er</sup> étage : 664,23 m<sup>2</sup>

2<sup>e</sup> étage : 431,13 m<sup>2</sup>

3<sup>e</sup> étage : 430,59 m<sup>2</sup>

4<sup>e</sup> étage : 414,36 m<sup>2</sup>

soit une surface utile brute totale de 2 776,65 m<sup>2</sup>.

L'immeuble comporte également un sous-sol de 550,04 m<sup>2</sup> accueillant local d'archives, imprimerie et local d'entretien.

Huit places de stationnement en sous-sol pourront être vendues avec l'immeuble sur les 22 emplacements d'origine.

Les réseaux entre la copropriété bâtiment A comprenant les appartements et l'ancien siège de Pas-de-Calais Habitat n'ont pas été séparés.

## **5 – SITUATION JURIDIQUE**

– Désignation et qualité des propriétaires : Pas-de-Calais Habitat

– État et conditions d'occupation : libre d'occupation

## **6 – URBANISME ET RÉSEAUX**

zone UAa+ : La zone UA est une zone urbaine mixte centrale à dominante d'habitat, caractéristique des tissus urbains denses et groupés, le plus souvent fondée sur les tissus bâtis les plus anciens des villes, bourgs et villages du territoire et représentant des secteurs à enjeux de par leur situation.

Le secteur UAa correspond au centre-ville d'Arras. Le « + » correspond aux aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP).

Périmètre Architecte des Bâtiments de France

## **7 – DATE DE RÉFÉRENCE**

sans objet

## **8 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE**

comparaison directe

Compte tenu du marché local et de ses caractéristiques, la valeur vénale de ce bien peut être estimée à la somme de **1 500 000 € HF**.

## **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.

Une nouvelle consultation du Pôle d'Évaluation Domaniale 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,



La Directrice Adjointe du Pôle Etat, Stratégie et Ressources  
Administratrice des Finances Publiques Adjointe