

Accusé de réception en préfecture
062-344077672-20240328-7510-DE-1-1
Date de télétransmission : 29/03/2024
Date de réception préfecture : 29/03/2024

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 BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION SEANCE DU 28 MARS 2024

Président : Monsieur COTTIGNY

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

Excusés : Madame DUHEN qui a donné pouvoir à Monsieur COTTIGNY.
Monsieur MALFAIT.

**HENIN BEAUMONT - [REDACTED] Révision du prix de
vente**

Direction politique clients et solidarités
Rapporteur : Mme [REDACTED]

Afin de favoriser l'accèsion 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 10 Mars 2023.

Parmi ces logements, nous retrouvons le bien objet des présentes sis à HENIN BEAUMONT - [REDACTED]

I - DESIGNATION DU BIEN

Pas-de-Calais habitat est propriétaire de ce logement depuis 1997, année d'achèvement de ce bien.

Ce bien est achevé depuis plus de dix ans.

Il s'agit d'un type VI, comprenant 5 chambres et un séjour, et d'une surface habitable d'environ 158 m². Il est repris au cadastre section [REDACTED]
[REDACTED]

Ce logement est vacant depuis le 1^{er} Juin 2014.

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 130 000 euros par délibération du 10 mars 2023, conformément à l'estimation de Maître BAILLET, notaire à ARRAS, en date du 28 janvier 2023 (annexe 2).

Le logement est en publicité depuis Mars 2023. Nous n'avons eu que deux contacts téléphoniques et deux visites ont été réalisées.

Par courrier en date du 21 Janvier 2024 [REDACTED] a fait une offre d'acquisition de ce logement au prix de 127 000 euros (annexe 3).

Il est donc proposé de réviser le prix de vente de ce bien au prix minimum de 127 000 euros.

Au 31 Décembre 2024, la valeur nette comptable du logement sera de 46 341.95 euros et le capital restant dû sera de 51 155.70 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 et 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 :

- ✓ révisent le prix de vente du logement sis à [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

Commune :
HENIN BEAUMONT

Section : AH
Feuille : 000 AH 01

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

Date d'édition : 22/07/2020
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC50
©2017 Ministère de l'Action et des
Comptes publics

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

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
62407
62407 BETHUNE CEDEX
tél. 03 21 63 10 10 - fax 03 21 63 10 74
ptqc.620.bethune@ddfp.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



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

ARRAS, le 28 janvier 2023

Nos réf : Gérard BAILLET/CP
Estimation d'habitation
Sise à HENIN BEAUMONT
129 rue Paul Vaillant Couturier

Madame,

Je reviens vers vous concernant l'estimation de la maison située
à HENIN BEAUMONT [REDACTED]

Cette maison mitoyenne à usage d'habitation présente une
surface habitable d'environ 158 m² et se compose, savoir :

Au rez-de-chaussée :

Salon
Séjour
Cuisine
Dégagement

Au 1^{er} étage :

Palier
WC
Salle de bains
Deux chambres

Au 2^{ème} étage :

Trois chambres

Annexes :

Cave
Jardin
Dépendance

Ce bien est actuellement libre d'occupation.

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

Cette maison dispose d'un chauffage central au gaz de ville et de fenêtres en double vitrage PVC au niveau de la partie arrière du rez-de-chaussée et de la salle de bains.

Lors de notre visite, nous avons pu constater que cette maison nécessite des travaux de rénovation à savoir : travaux d'isolation, changement de la porte d'entrée, changement des menuiseries extérieures (partie avant du rez-de-chaussée, totalité du 2^{ème} étage, chambres du 1^{er} étage), rénovation de la cuisine et de la salle de bains.

Par ailleurs, nous avons noté que la maison ne dispose pas de WC au rez-de-chaussée, ne possède pas de garage et qu'il existe des problèmes d'humidité dans une chambre au 2^{ème} étage.

Enfin, la dépendance se trouvant au fond du jardin, sans accès direct à la rue, présente un état de vétusté très important, il y a donc lieu de prévoir une démolition ou une restauration.

En vue de cette estimation, nous avons recherché des références de maisons 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
19/08/2022	HENIN BEAUMONT	359 rue Elie Gruyelle	155 m ²	165000€	1065€
23/05/2022	HENIN BAUMONT	144 rue des Bons Enfants	151 m ²	182000€	1205€
27/04/2022	HENIN BEAUMONT	182 rue Léon Blum	151 m ²	156000€	1033€
25/01/2022	HENIN BEAUMONT	25 rue Molière	150 m ²	165100€	1100€

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

- que la maison située 359 rue Elie Gruyelle est une maison de ville mitoyenne avec garage, qui semble nécessiter des travaux de rénovation.

- que la maison située 144 rue des Bons Enfants est une maison avec garage, de construction un peu plus récente, en retrait par rapport à la rue.

- que la maison située 182 rue Léon Blum est une maison de ville mitoyenne avec garage, qui semble nécessiter des travaux de rénovation.

5

- que la maison située 25 rue Molière est une maison mitoyenne de construction un peu plus récente.

Il ressort donc de ces références que sur la Commune d'HENIN BEAUMONT les maisons avec garage et nécessitant des travaux de rénovation se vendent aux alentours de 1.000 Euros le mètre carré.

Compte-tenu de ces éléments et des travaux à prévoir dans ce logement ainsi qu'il a été dit ci-dessus, nous retiendrons une valeur au mètre carré de 1.000 Euros, soit :

$$158 \text{ m}^2 \times 1.000 \text{ €} = 158.000 \text{ €}$$

En raison de l'absence de garage, une décote de 8.000 Euros est appliquée à cette valeur, soit une valeur retenue de 150.000 €

Comme nous l'avons indiqué, pour des raisons de sécurité, la dépendance située au fond du jardin est à démolir ou à restaurer. Cette démolition ou restauration ne sera pas aisée en raison de l'absence d'accès direct à cette dépendance (il faut traverser la maison pour y accéder).

Deux solutions sont envisageables :

- Soit Pas-de-Calais Habitat démolit cette dépendance et nous pouvons alors maintenir l'estimation de **150.000 €**

- Soit la maison est vendue en l'état et l'acquéreur prend l'engagement d'effectuer la démolition ou la restauration. Dans ce cas, une décote de 20.000 Euros paraît acceptable, soit un prix de vente de **130.000 €**.

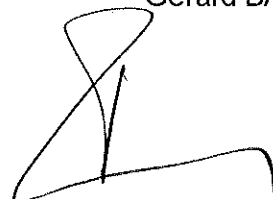
Il est bien entendu qu'il n'existe aucune cotation officielle d'un bien immobilier.

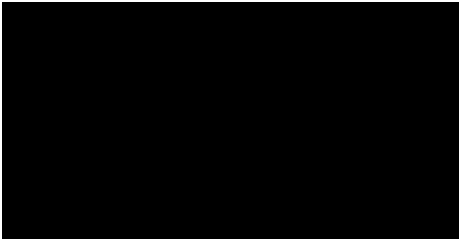
L'expertise réside principalement dans l'appréciation de l'emplacement, de l'environnement de ce bien, et est basée sur les prix habituellement pratiqués dans le secteur et le type d'immeuble concerné. Ainsi une variation de 5% à 10% peut intervenir selon l'époque de mise en vente et le mode de réalisation.

Restant à votre disposition,

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

Gérard BAILLET





Pas-de-Calais habitat
Madame Christine Parain
Service ventes
04 Avenue des Droits de l'homme
62000 ARRAS

Faite à Courcelles les Lens, le
22/01/2024.

Lettre transmise par messagerie électronique

Objet : Offre d'achat

Madame,



