

Accusé de réception en préfecture
062-344077672-20240328-7838-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.

Vente de Logements - Fixation du prix de vente

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.

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 2 logements en classe énergétique D et 2 logements en classe énergétique E qui pourront être mis en vente de suite.

Nous avons également un logement en classe énergétique G qui pourra être vendu dès que les travaux d'isolation et de remplacement de chaudière auront été réalisés. Le logement sera alors en classe énergétique E.

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 Givenchy Les La Bassée – 22 rue de l'Eglise et à Vendin le Vieil – 5 rue du 14 juillet font partie de programmes pour lesquels nous avons vendu plus des 2/3 des logements (5 logements vendus sur les 6 logements du programme de Givenchy Les La Bassée et 7 logements vendus sur les 9 logements du programme de Vendin le Vieil).
- Les logements sis à Carvin – 26 rue de Provin, Montigny en Gohelle – 30 rue Roger Salengro et Hénin Beaumont – 73 boulevard Gabriel Péri, 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, et obtenir 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 / ESI	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	Prefet accord Préfet	source de l'évaluation	nature des travaux
82157005	CARVIN	26 rue de Provin	3	108	271	54 000	DIFFUS	7678,47	25 426,56	B4	E	27/01/2023	16 146	12 427,44	Demande envoyée à La Préfecture	Devis	Evacuation encombrants, entretien jardin, nettoyage, embellissements, porte service
53867001	MONTIGNY EN GOHELLE	30 rue Roger Salengro	5	105	98	73 500	DIFFUS	843,65	31 082,87	B3	D	08/03/2022	4 680	37 737,13	Demande envoyée à La Préfecture	Devis	Entretien cours, nettoyage, embellissements
55467001	HENIN BT	73 Bd Gabriel Peri	4	103	59	80 000	DIFFUS	26045,59	43051,82	B4	E	12/05/2023	6 466,00	30 482,18	Demande envoyée à La Préfecture	Devis	Entretien cours, nettoyage, embellissements, porte acces jardin
23317014	GIVENCHY LES LA BASSEE	22 Rue de L'Eglise	5	95	228	105 600	2/3 VENDU	23750,23	26911,9	C3	D	11/06/2021		78 688,10	CUS		
01301-00024	VENDIN LE VIEIL	5 rue du 14 Juillet	4	72	219	81 600	2/3 VENDU	0	0	C3	G	18/07/2023	3 616,78	77 983,22	CUS	Devis	Isolation des Combles , changement de chaudière (pour passage de G en E)

CARVIN

26 rue de Provin



Gérard BAILLET
Anne PARENT
Matthieu FUMERY
Clotilde FREVILLE
Clémence BAILLET
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 4 mai 2023

Nos réf : Gérard BAILLET/CP
Estimation d'habitation
Sise à CARVIN
26 rue de Provin

Madame,

Je reviens vers vous concernant l'estimation de la maison située à CARVIN 26 rue de Provin.

Cette maison de ville, mitoyenne, ne disposant pas de garage, présente une surface habitable d'environ 108 m² et se compose, savoir :

Au rez-de-chaussée :

Entrée
Salon
Séjour
Cuisine
WC
Salle de bains

Au 1^{er} étage :
Deux chambres

Au 2^{ème} étage :
Une pièce

Annexes :
Jardin

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 est équipée d'un chauffage central au gaz de ville.

Cette maison, en très mauvais état, nécessite des travaux de rénovation totale (changement des fenêtres, rénovation complète de la cuisine et de la salle de bains, isolation, remise aux normes de l'installation électrique, changement de la totalité des revêtements muraux et des revêtements de sol...) et n'est, à l'heure actuelle, pas vendable en l'état.

Compte-tenu de ces éléments et de l'importance des travaux à réaliser dont il a été fait état ci-dessus, nous retiendrons une valeur au mètre carré de 500 €, soit :

$$108 \text{ m}^2 \times 500 \text{ €} = \underline{\underline{54.000 \text{ €}}}$$

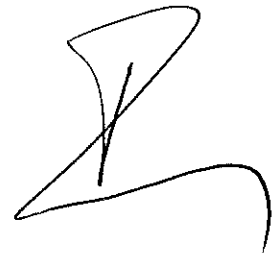
Il est bien entendu qu'il n'existe aucune cotation officielle d'un bien immobilier.

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

A stylized handwritten signature in black ink, consisting of a large, sweeping loop followed by a horizontal stroke and a small upward flick.

MONTIGNY EN GOHELLE

30 rue Roger Salengro



Gérard BAILLET
Anne PARENT
Matthieu FUMERY
Clotilde FREVILLE
Clémence BAILLET
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 22 avril 2023

Nos réf : Gérard BAILLET/CP
Estimation d'habitation
Sise à MONTIGNY EN GOHELLE
30 rue Roger Salengro

Madame,

Je reviens vers vous concernant l'estimation de la maison située
à MONTIGNY EN GOHELLE 30 rue Roger Salengro.

Cette maison de ville à usage d'habitation, mitoyenne, présente
une surface habitable d'environ 105m² et se compose, savoir :

Au rez-de-chaussée :

Salon
Séjour
Cuisine
Dégagement
Salle de bains
WC

Au 1^{er} étage :

Deux chambres

Au 2^{ème} étage :

Deux chambres

Annexes :

Cave
Cour

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

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 est actuellement libre d'occupation et nécessite des travaux de rénovation (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...)

Lors de notre visite, nous avons pu constater que ce bien présente des traces importantes d'humidité.

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

Date	Ville	Adresse	Surface	Valeur	Valeur au m ²
21/02/2020	MONTIGNY EN GOHELLE	26 rue Roger Salengro	111 m ²	110200€	992€
22/06/2020	MONTIGNY EN GOHELLE	24 rue Neuve	128 m ²	126100€	985€
31/03/2021	MONTIGNY EN GOHELLE	62 rue Roger Salengro	80 m ²	60000€	750€
18/05/2021	MONTIGNY EN GOHELLE	15 rue de la Paix	90 m ²	82000€	911€

Concernant ces références, nous avons pu constater que ces maisons nécessitent des travaux de rénovation. On peut donc en conclure que les maisons à rénover 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 700€, soit :

$$105 \text{ m}^2 \times 700 \text{ €} = \underline{\underline{73.500 \text{ €}}}$$

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

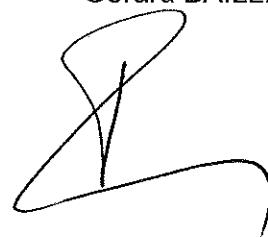
L'expertise réside principalement dans l'appréciation de l'emplacement, de l'environnement de ce bien, et est basée sur les prix habituellement pratiqués dans le secteur et le type d'immeuble concerné. Ainsi une variation de 5% à 10% peut intervenir selon l'époque de mise en vente et le mode de réalisation.

4

Restant à votre disposition,

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

Gérard BAILLET

A stylized, handwritten signature in black ink, consisting of a large loop at the top, a vertical stroke, and a long, sweeping horizontal stroke at the bottom.

HENIN BEAUMONT

73 Bd Gabriel Peri



Gérard BAILLET
Anne PARENT
Matthieu FUMERY
Clotilde FREVILLE
Clémence BAILLET
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
73 rue Gabriel Péri

Madame,

Je reviens vers vous concernant l'estimation de la maison située à HENIN BEAUMONT 73 rue Gabriel Péri.

Située sur un axe passant de la Commune, cette maison de ville mitoyenne, construite en briques, ne disposant pas de garage, présente une surface habitable d'environ 100 m² et se compose, savoir :

Au rez-de-chaussée :

Cuisine
Séjour
Salle de bains
WC

Au 1^{er} étage :

Couloir
Deux chambres
Salle de bains

Au 2^{ème} étage :

Deux chambres

Annexes :

Cave
Courrette.

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 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, reprise de l'installation électrique, de l'installation de chauffage et de la plomberie due à des actes de vandalisme, isolation, changement de l'ensemble des revêtements de sol et des revêtements muraux...).

Enfin, nous avons noté que le bien présente de nombreuses traces d'humidité (dans la montée d'escalier et à l'étage, infiltration d'eau au niveau du plancher du 2^{ème} étage).

Pour l'estimation, nous avons recherché des références de maisons à rénover 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 m ²
28/07/2021	HENIN BEAUMONT	39 boulevard Gabriel Péri	97 m ²	82000€	845€
06/07/2020	HENIN BEAUMONT	257 boulevard Gabriel Péri	116 m ²	96000€	827€

Concernant ces références, on peut donc en déduire que les maisons à rénover se vendent aux alentours de 800€ le mètre carré.

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 :

$$100 \text{ m}^2 \times 800 \text{ €} = \underline{\underline{80.000 \text{ €}}}$$

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.

5

Restant à votre disposition,

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

Gérard BAILLET

A stylized, handwritten signature in black ink, consisting of a large, sweeping loop that crosses itself, followed by a long, horizontal stroke that curves slightly upwards at the end.

GIVENCHY LES LA BASSEE

22 rue de l'Eglise



Gérard BAILLET
Anne PARENT
Matthieu FUMERY
Clotilde FREVILLE
Clémence BAILLET
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 16 janvier 2024

Nos réf : Gérard BAILLET/CP
Estimation d'habitation
Sise à GIVENCHY LES LA BASSEE
22 rue de l'Eglise

Madame,

Je reviens vers vous concernant l'estimation de la maison située à GIVENCHY LES LA BASSEE 22 rue de l'Eglise.

Cette maison à usage d'habitation, semi-mitoyenne, présente une surface habitable d'environ 88m² et se compose, savoir :

Au rez-de-chaussée :

Entrée
Salon séjour
Cuisine
WC

A l'étage :

Palier
Trois chambres
Salle de bains

Annexes :

Garage
Jardin

Ce bien est actuellement libre d'occupation.

Ce bien a été construit en 1976, la construction est constituée de briques. Cette maison dispose d'un chauffage central au gaz de ville.

Cette maison nécessite des travaux de rénovation, à savoir :
- Changement des menuiseries extérieures

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



- Remise aux normes de l'installation électrique
- Travaux d'isolation
- Rénovation de la cuisine et de la salle de bains.

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

Date	Ville	Adresse	Surface	Valeur	Valeur au m²
24/06/2022	GIVENCHY LES LA BASSEE	1 rue du Calvaire	98 m²	163500€	1668€
15/04/2022	GIVENCHY LES LA BASSEE	7 rue des Betterots	96 m²	200000€	2083€

Concernant ces références, nous avons pu constater :

- que la maison située au 1 rue du Calvaire est une maison semi-mitoyenne, en très bon état, disposant d'un garage et d'un grand terrain.
- et que la maison située au 7 rue des Betterots est une maison traditionnelle en briques de type longère, en bon état, avec garage.

Il ressort donc de ces références que les maisons en bon état sur la Commune de GIVENCHY LES LA BASSEE se vendent entre 1.600€ et 2.000€ le mètre carré.

Compte-tenu de ces éléments et des travaux à réaliser dans le logement estimé, nous retiendrons une valeur au mètre carré de 1.200€, soit :

$$88 \text{ m}^2 \times 1.200 \text{ €} = \underline{\underline{105.600 \text{ €}}}$$

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

- Le 15 juillet 2022, une maison de type T4 située 11 rue de l'Eglise, d'une surface habitable d'environ 93 m² vendue au prix de 108.000€, soit un prix au mètre carré de 1.161€.
- Et le 21 juin 2022, une maison de type T4 située 2 rue de l'Eglise, d'une surface habitable d'environ 95 m² vendue au prix de 108.000 €, soit un prix au mètre carré de 1.136€

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

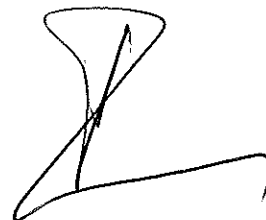
L'expertise réside principalement dans l'appréciation de l'emplacement, de l'environnement de ce bien, et est basée sur les prix

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

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'G' followed by a long horizontal stroke that curves upwards at the end.

VENDIN LE VIEIL

5 rue du 14 Juillet



Gérard BAILLET
Anne PARENT
Matthieu FUMERY
Clotilde FREVILLE
Clémence BAILLET
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 4 janvier 2024

Nos réf : Gérard BAILLET/CP
Estimation d'habitation
Sise à VENDIN LE VIEIL 5 rue du 14 Juillet

Madame,

Je reviens vers vous concernant l'estimation de la maison située à VENDIN LE VIEIL 5 rue du 14 Juillet.

Cette maison de résidence semi-mitoyenne présente une surface habitable d'environ 68 m² et se compose, savoir :

Au rez-de-chaussée :

Entrée

WC

Salle d'eau

Cuisine

Salon séjour

A l'étage :

Trois chambres

Annexes :

Cave

Jardin

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.

4

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



Lors de notre visite, nous avons pu constater que cette maison :

- ne dispose pas de garage mais il est tout à fait possible de se garer sur le terrain.
- nécessite un rafraichissement général ainsi que des travaux de rénovation de la cuisine et de la salle de bains.

Enfin, nous avons noté que le bien présentement estimé présente une toiture et une cheminée communes avec le numéro 3 de la rue du 14 Juillet.

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

Date	Ville	Adresse	Surface	Valeur	Valeur au m ²
18/11/2021	VENDIN LE VIEIL	8 rue Georges Clémenceau	56 m ²	83440€	1490€
07/06/2023	VENDIN LE VIEIL	35 rue Marconi	65 m ²	82000€	1261€

Concernant ces références, il convient de préciser :

- que la maison située 8 rue Georges Clémenceau est une maison de résidence habitable de plain-pied disposant d'un garage, en bon état.
- et que la maison située 35 rue Marconi est une maison semi-mitoyenne, avec un grand terrain, ne disposant pas de garage.

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

- le 29 juillet 2021, une maison de type T4 située 6 rue du 11 Novembre, d'une surface habitable d'environ 70 m² vendue au prix de 89.000€, soit un prix au mètre carré de 1.271€.
- et le 1^{er} octobre 2021, une maison de type T4 située 8 rue du 11 Novembre, d'une surface habitable d'environ 79 m² vendue au prix de 89.000€, soit un prix au mètre carré de 1.126€.

Au vu de ces éléments, compte-tenu du rafraichissement général et des travaux de rénovation de la cuisine et de la salle de bains à prévoir dans l'immeuble, nous retiendrons une valeur moyenne au mètre carré de 1.200 €, soit :

$$68 \text{ m}^2 \times 1.200 \text{ €} = \underline{\underline{81.600 \text{ €}}}$$

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

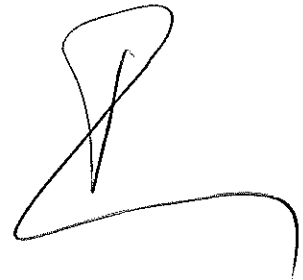
6

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

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'G' followed by a horizontal stroke that curves upwards at the end.