

Accusé de réception en préfecture  
062-344077672-20241018-11206-DE-1-1  
Date de télétransmission : 25/10/2024  
Date de réception préfecture : 25/10/2024

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 18 OCTOBRE 2024**

**Président** : Monsieur COTTIGNY

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

#### **Fixation du prix de vente - Vente de logements**

---

Direction des politiques locatives  
Rapporteur : Mme [REDACTED]

---

En application de la délibération du Conseil d'Administration en date du 16 décembre 2022, relative à 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. Il est à noter que certains logements, et notamment ceux en classe énergétique F, devront faire l'objet de petits travaux de rénovation ou d'isolation avant-vente.

## **I - DESIGNATION DES BIENS**

Ces logements sont les suivants :

- Une maison de type III située à Berck, 373 route de l'Impératrice
- Une maison de type V située à Equihen Plage, 3 rue des Genêts
- Une maison de type III située à Hénin Beaumont, 63 rue Michelet
- Un appartement de type IV situé à Liévin, 3 Place de l'Hôtel de Ville

Ils sont repris dans le tableau en Annexe 1.

## **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 visite des logements.

S'il s'avérait après réalisation des travaux que la plus-value nette après travaux 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 avoir obtenu l'avis favorable du Maire de la commune d'implantation et l'accord du préfet du département.

Les ventes de ces logements seront précédées d'un compromis conclu sous les conditions suivantes :

### **- Conditions suspensives générales :**

- le certificat ou la note de renseignements d'urbanisme, ne révèlent pas de servitudes ou autres prescriptions administratives de nature à mettre en cause, à plus ou moins long terme, même partiellement, le droit de propriété ou de jouissance de l'acquéreur et à diminuer sensiblement la valeur du bien vendu
- les titres de propriété ne révèlent aucune charge réelle ou servitude susceptible de nuire au droit de propriété ou de jouissance de l'acquéreur
- l'origine de propriété ne révèle aucune cause susceptible d'entraîner l'éviction de l'acquéreur
- la purge de tout droit de préemption ou de préférence éventuels
- l'état hypothécaire ne révèle pas d'obstacle à la vente ou d'inscription de privilège ou d'hypothèque garantissant des créances dont le solde, en capital et intérêts et accessoires, ne pourra être remboursé à l'aide du prix de vente, sauf si les

créanciers inscrits nous dispensent de procéder à la purge.

- **Conditions suspensives spécifiques :**

- L'obtention d'un prêt

Une fois toutes ces conditions levées, le transfert de propriété interviendra au moment de la réitération authentique de la vente chez le notaire.

**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:

- ✓ autorisent la signature d'un compromis pour la vente des logements repris dans le tableau en Annexe 1 aux prix minimum indiqués, aux conditions fixées ci-dessus et sous réserve de l'accord préfectoral pour les logements non repris dans la CUS,
- ✓ autorisent la vente des logements repris dans le tableau en Annexe 1 aux prix minimum indiqués par la signature d'un acte authentique de vente. Les frais d'actes de vente seront à la charge des acquéreurs.
- ✓ autorisent le Directeur général, ou toute personne habilitée, à signer tout document relatif à ces ventes.

Décision adoptée à l'unanimité

n° 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	accord Préfet	source de l'évaluation	nature des travaux
08108-00003	BERCK	373 route de l'Impératrice	III	92	194	85 000	DIFFUS	4 809,40	16 391,16	B4	E	27/01/2023		68 608,84	demande envoyée à la Préfecture		
08300-00007	EQUIHEN PLAGE	3 rue des Genêts	V	90	196	125 000	DIFFUS	11 624,33	24 424,59	A1	D	16/07/2024		100 575,41	demande envoyée à la Préfecture		
05261-00001	HENIN BEAUMONT	63 rue Michelet	III	77	314	66 600	DIFFUS	10 593,85	25 865,17	A2	D	10/09/2020		40 734,83	demande envoyée à la Préfecture		
00921-03-02-0005	LIEVIN	3 place de l'Hôtel de Ville appt 5	IV	76		73 000	COPRO	3 870,04	4 350,97	A2	D	09/07/2024	9 760,81	58 888,22	CUS	DEVIS	CHAUFFAGE COMPLET

## **BERCK-PLAGE**

**273 route de l'Impératrice**



11 Boulevard Billiet 62630 ETAPLES  
370, Avenue Louis Aboudaram - Pavillon Cousteau  
62520 LE TOUQUET-PARIS-PLAGE

7

## AVIS DE VALEUR

Dossier N° :  
Suivi par :  
Ligne directe :  
V/Réf :

L

Chère Madame, Cher Monsieur

J

Je fais suite à la demande d'estimation du logement situé à BERCK (62600) 373 route de l'impératrice.

Surface habitable maison environ : 92 m<sup>2</sup>.  
Terrain environ : 194m<sup>2</sup>  
Section cadastrale : BY 96

## Description sommaire :

La maison nécessite de nombreux travaux (électricité, murs, sols, cuisine), la situation n'est pas bruyante, tous les commerces à proximité.

Du fait des agencements et des prestations de votre maison, sa localisation, le marché immobilier actuel sur le secteur, il est possible d'estimer votre bien à une valeur vénale de **85 000 EUROS.**

Il est bien entendu que la présente lettre constitue un avis de valeur, et ne saurait être considéré comme un rapport d'expertise et ne pourrait donc être produit pour tout autre usage.

Je reste à votre entière disposition pour toutes précisions complémentaires dont vous pourriez avoir besoin et, vous prie de croire, Chère Madame, Cher Monsieur, en l'assurance de mes sentiments distingués.

A ETAPLES  
Le 02/08/2024

DELCOURT Gwendoline  
Service de Négociation Immobilière  
Mobile : 07.88.62.13.10

Me DELCOURT

370 Av. L. Aboudaram - 62520 LE TOUQUET  
11 Bd Billiet - 62630 ETAPLES  
NOTAIRES ASSOCIES  
L-OLLIER J DEVIS A DELCOURT  
ALLIANCE OPALE NOTAIRES

**EQUIHEN-PLAGE**

**3 rue des Genêts**



NOTAIRES

11 Boulevard Billiet 62630 ETAPLES  
370, Avenue Louis Aboudaram - Pavillon Cousteau  
62520 LE TOUQUET-PARIS-PLAGE

**AVIS DE VALEUR**

Dossier N° :  
Suivi par :  
Ligne directe :  
V/Réf :

Chère Madame, Cher Monsieur

Je fais suite à la demande d'estimation de la maison située à EQUIHEN PLAGE (62224) 3 rue des genêts.

Surface habitable maison environ : 107 m<sup>2</sup>.  
Terrain environ : 80m<sup>2</sup>  
Section cadastrale : AE 609

Description sommaire :

La maison nécessite de nombreux travaux ( électricité, murs, sols plafond, chauffage...), la situation n'est pas bruyante, tous les commerces à proximité.

Du fait des agencements et des prestations de votre maison, sa localisation, le marché immobilier actuel sur le secteur, il est possible d'estimer votre bien à une valeur vénale de **125 000 EUROS.**

Il est bien entendu que la présente lettre constitue un avis de valeur, et ne saurait être considéré comme un rapport d'expertise et ne pourrait donc être produit pour tout autre usage.

Je reste à votre entière disposition pour toutes précisions complémentaires dont vous pourriez avoir besoin et, vous prie de croire, Chère Madame, Cher Monsieur, en l'assurance de mes sentiments distingués.

A ETAPLES  
Le 08/07/2024

DELCOURT Gwendoline  
Service de Négociation Immobilière  
Mobile : 07.88.62.13.10

Me DELCOURT

ANCIEN NOTAIRE  
L'OLLIER  
NOTAIRES ASSOCIES  
11 Bd Billiet - 62630 ETAPLES  
370 Av. L. Aboudaram - 62520 LE TOUQUET



**HENIN BEAUMONT**

**63 rue Michelet**



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

ARRAS, le 27 juillet 2024

Nos réf : Gérard BAILLET/CP  
Estimation d'habitation  
Sise à HENIN BEAUMONT  
63 rue Michelet

Madame,

Je reviens vers vous concernant l'estimation de la maison située à HENIN BEAUMONT 63 rue Michelet.

Cette maison individuelle de plain-pied présente une surface habitable d'environ 74m<sup>2</sup> et se compose, savoir :

Entrée  
WC  
Salon séjour avec cuisine ouverte  
Dégagement  
Deux chambres  
Salle de bains  
Annexes :  
Cour et jardin

Ce bien est actuellement libre d'occupation.

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 que cette maison présente des traces importantes d'humidité au niveau de l'entrée, de la salle de bains et du salon séjour. De ce fait, des travaux de rénovation sont à prévoir dans le logement, à savoir : changement des plaques de plâtrerie, travaux d'isolation, probable intervention sur la toiture...

Enfin, il est à noter que ce logement ne dispose pas de garage et que le stationnement peut être difficile en raison de la présence d'un établissement scolaire dans la rue.

En vue de cette estimation, nous avons recherché des références de maisons similaires en terme 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 <sup>2</sup>
25/03/2024	HENIN BEAUMONT	422 rue Pierre Brossolette	95 m <sup>2</sup>	100000€	1053€
20/03/2024	HENIN BEAUMONT	69 rue Michelet	83 m <sup>2</sup>	92000€	1108€
16/06/2023	HENIN BEAUMONT	56 rue Jean Macé	91 m <sup>2</sup>	88000€	967€

Concernant ces références, on note, savoir :

- que la maison située 422 rue Pierre Brossolette est une maison de ville, de façade étroite, en bon état, ne disposant pas de garage.
- que la maison située 69 Michelet est une maison individuelle, identique en terme d'architecture avec le bien présentement estimé, en bon état.
- et que la maison située 56 rue Jean Macé est une maison de ville, de façade étroite, construite en briques, de construction plus ancienne.

Compte-tenu de ces éléments et des travaux à entreprendre dans ce logement ainsi qu'il a été dit ci-dessus, nous retiendrons une valeur au mètre carré de 900 Euros, soit :

$$74 \text{ m}^2 \times 900 \text{ €} = \underline{\underline{66.600 \text{ €}}}$$

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

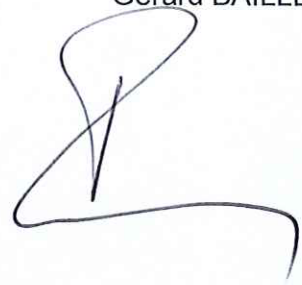
L'expertise réside principalement dans l'appréciation de l'emplacement, de l'environnement de ce bien, et est basée sur les prix habituellement pratiqués dans le secteur et le type d'immeuble concerné. Ainsi une variation de 5% à 10% peut intervenir selon l'époque de mise en vente et le mode de réalisation.

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 dark ink, consisting of a large loop at the top and a long, sweeping horizontal stroke at the bottom.



**LIEVIN**

**3 place de l'Hôtel de Ville**

**Appt 5**



**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'un appartement  
situé à LIEVIN 3 Place de l'Hôtel de Ville

Madame,

Je reviens vers vous concernant l'estimation d'un appartement  
situé à LIEVIN 3 Place de l'Hôtel de Ville.

La copropriété dont dépend le bien expertisé a été édifiée au  
cours des années 1950 et se trouve en bon état d'entretien.

Le logement expertisé est un appartement de type IV présentant  
une surface habitable d'environ 73 m<sup>2</sup>, situé au 2<sup>ème</sup> étage sans  
ascenseur, et comprenant :

Entrée  
Salon séjour  
Cuisine  
WC  
Salle de bains  
Trois chambres  
Annexes :  
Grenier commun  
Une cave

Cet appartement dispose de menuiseries double vitrage PVC. Il  
est à noter que ce logement n'est pas équipé d'un système de chauffage  
central ; il conviendra donc, avant la mise en vente, de procéder à son  
installation en vue de répondre aux normes d'habitabilité.

Ce bien est actuellement libre d'occupation.

5

Cet appartement nécessite une remise aux normes de l'installation électrique et un rafraichissement général (installation d'une cuisine équipée, réfection de la salle de bains, des murs et des sols...)

Par ailleurs, nous avons pu noter que le sol du salon séjour doit être refait intégralement (carrelage gonflé et cassé).

En vue de cette estimation, nous avons recherché des références correspondant à des appartements vendus dans la même résidence, dont les caractéristiques ont été reprises dans le tableau ci-après :

Date	Ville	Adresse	Surface	Valeur	Valeur au m <sup>2</sup>
03/03/2022	LIEVIN	4 Place de l'Hôtel de Ville	67 m <sup>2</sup>	70.000€	1044€
14/04/2021	LIEVIN	6 Place de l'Hôtel de Ville	67 m <sup>2</sup>	73.000€	1089€

Au vu de ces éléments et compte-tenu du rafraichissement général à prévoir dans l'appartement, nous retiendrons une valeur au mètre carré de 1.000 €, soit :

$$73 \text{ m}^2 \times 1.000 \text{ €} = \underline{\underline{73.000 \text{ €}}}$$

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





PAS DE CALAIS HABITAT  
4 AVENUE DES DROITS DE L  
HOMME  
62000 ARRAS

6 RUE FRANCOIS BRASME  
62160 BULLY LES MINES  
Tél : 03-21-18-69-60

Bully les mines le :

Adresse des travaux:

3 place de l hotel de ville appt 5 lievin

Objet du devis: **chauffage complet**

N° devis: DE2400154

Désignations	CODE	Qt (s)	P.U (€HT)	P.T (€HT)
A L ATTENTION DE MR DOUCHEZ				
RADIATEUR	PC00505	8	278,73 €	2 229,84 €
chaudiere	pc00310	1	1 734,08 €	1 734,08 €
cuivre	ps00200	160	22,30 €	3 568,00 €
ROB THERMOSTATIQUE	PC00802	8	44,60 €	356,80 €
COUDE REGLAGE	PC00801	8	22,30 €	178,40 €
thermostat	pc00818	1	66,89 €	66,89 €
Total devis HT:				8 134,01 €
Total TVA 20 %:				1 626,80 €
Total Devis TTC:				9 760,81 €

Si ce devis vous convient, merci de nous le retourner daté et signé, suivi de la mention "Bon pour accord"

Fait à:

Signature du client: