

Accusé de réception en préfecture  
062-344077672-20241018-11217-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.

#### Révision du prix de vente de 2 logements

Direction des politiques locatives  
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.

#### **I - DESIGNATION DES BIENS**

Ces logements sont situés respectivement à :

- Lens, 91 rue Decrombecque
- Pont à Vendin, 9 rue du général de Gaulle

Ces logements 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 potentiels acquéreurs de rang 1.

## **III - PRIX DE VENTE**

Les prix de vente ont été fixés aux termes de délibérations du Bureau du Conseil d'Administration de Pas-de-Calais habitat en dates des 26 mai 2023 et 26 janvier 2024.

A ce jour, plusieurs logements n'ont pas trouvé preneur malgré une communication importante sur le Bon Coin, la Voix du Nord, la transmission des offres aux locataires de l'Office et l'agence digitale de Pas-de-Calais habitat.

En effet, leurs situations géographiques et/ou configurations atypiques ne répondent pas aux attentes des éventuels acquéreurs.

Il est donc proposé de revoir les prix de vente de ces logements.

Le détail de ces prix de vente est repris dans le tableau en annexe 1.

## **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 Préfet du département et du Maire de la commune d'implantation du logement.

## **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 les prix de 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

VILLE	Adresse	Type	surface logt	surface terrain	vacant depuis le	date délibération	prix délibéré	prix révisé	VNC	CRD	plue-value minimum après révision	acquéreur(s) positionné(s)
PONT A VENDIN	9 rue du Général de Gaulle	VII	172	195	24/10/2022	26/01/2024	160 000	135 000	25 784,74	19 571,73	109 215,26	
LENS	91 rue Decrombecque	V	98	67	09/10/2020	26/05/2023	110 000	95 000	22 867,71	24 257,62	72 132,29	

## PONT A VENDIN

9 rue du Général de Gaulle



Département :  
PAS DE CALAIS

Commune :  
PONT-A-VENDIN

Section : AC  
Feuille : 000 AC 01

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

Date d'édition : 11/09/2024  
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC50  
©2022 Direction Générale des Finances  
Publiques

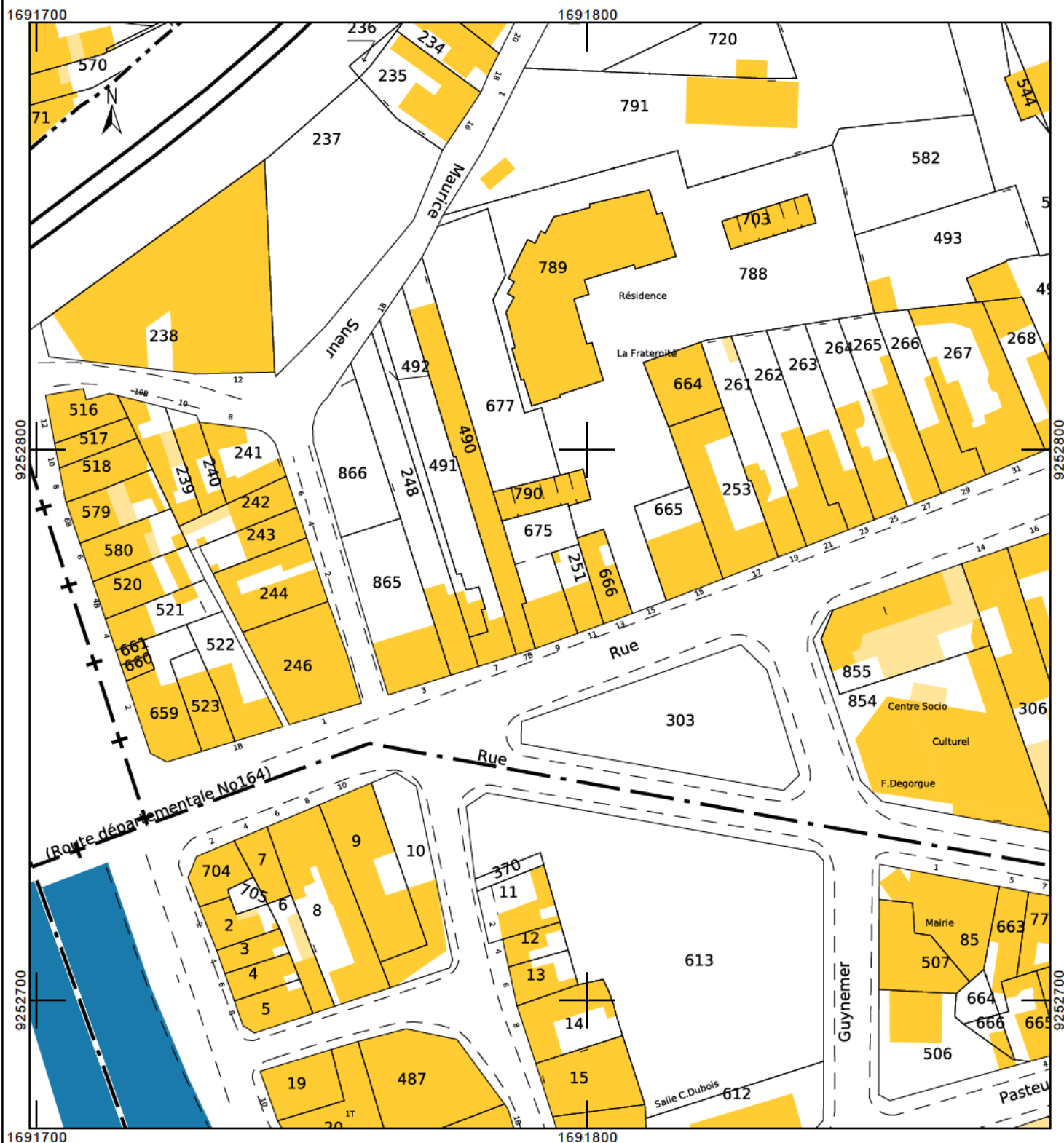
## DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

### 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  
ptgc.620.bethune@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr





Gérard BAILLET  
Anne PARENT  
Matthieu FUMERY  
Clotilde FREVILLE  
Clémence BAILLET  
Maxime DAMIEN

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 11 avril 2023

Nos réf : Gérard BAILLET/CP  
Estimation d'habitation  
Sise à PONT A VENDIN  
9 rue du Général de Gaulle

Madame,

Je reviens vers vous concernant l'estimation de la maison située à PONT A VENDIN 9 rue du Général de Gaulle.

En plein centre de la Commune, cette maison mitoyenne à usage d'habitation présente une surface habitable d'environ 160m<sup>2</sup> et se compose, savoir :

Au rez-de-chaussée :

Entrée

Couloir

Salon séjour

Cuisine

Coin repas

WC

Salle de bains

Au premier étage :

Trois chambres

Au deuxième étage :

Palier mezzanine

Trois chambres

Annexes :

Cave

Jardin (en contre-bas de la maison)

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](mailto: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](mailto: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



Le réseau d'experts immobiliers du notariat



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

Lors de notre visite, nous avons pu constater que cette maison nécessite des travaux notamment isolation, rénovation de la cuisine et des salles de bains.

Par ailleurs, nous avons pu noter :

- qu'une des chambres au 1<sup>er</sup> étage présente des fissures au niveau du plâtre et des traces d'humidité importantes avec présence de champignons. A ce sujet, nous conseillons la réalisation d'un état parasitaire et le traitement de l'origine de ces champignons avant la vente.
- que pour accéder au 2<sup>ème</sup> étage il faut passer par la salle de bains se situant au 1<sup>er</sup> étage
- qu'il existe un vis-à-vis sur l'arrière de la maison avec un bâtiment collectif.

En vue de cette estimation, nous avons recherché des références de maisons similaires en terme de superficie et de période de construction, vendues dans le même quartier, dont les caractéristiques ont été reprises dans le tableau ci-après :

Date	Ville	Adresse	Surface	Valeur	Valeur au m <sup>2</sup>
16/02/2022	PONT A VENDIN	17 rue du Général de Gaulle	200 m <sup>2</sup>	173700€	869€
03/12/2021	PONT A VENDIN	38 rue du Général de Gaulle	132 m <sup>2</sup>	152000€	1.152€
11/06/2021	PONT A VENDIN	36 rue du Général de Gaulle	119 m <sup>2</sup>	174070€	1463€

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

- que l'immeuble situé 17 rue du Général de Gaulle est un immeuble de plus grande superficie, disposant d'un porche, et qui semble nécessiter des travaux de rénovation très importants.
- que l'immeuble situé 38 rue du Général de Gaulle est une maison de ville, de façade étroite, construite en briques, disposant d'un garage.
- et que l'immeuble situé 36 rue du Général de Gaulle est une maison de ville avec garage qui semble, d'aspect extérieur, en bon état.

5



Compte-tenu de ces éléments et des travaux à réaliser dans l'immeuble, nous retiendrons une valeur moyenne au mètre carré de 1.000 €, soit :

$$160 \text{ m}^2 \times 1.000 \text{ €} = \underline{\underline{160.000 \text{ €}}}$$

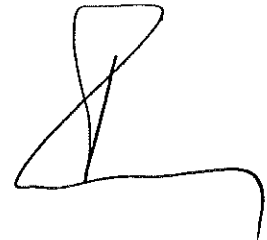
Il est bien entendu qu'il n'existe aucune cotation officielle d'un bien immobilier.

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 loop and a long horizontal stroke.

**LENS**

**91 rue Decrombecque**



Commune :  
LENS

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

Date d'édition : 11/09/2024  
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC50  
©2022 Direction Générale des Finances  
Publiques

## 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](http://cadastre.gouv.fr)



Gérard BAILLET  
Anne PARENT  
Matthieu FUMERY  
Clotilde FREVILLE  
Clémence BAILLET  
Maxime DAMIEN

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 24 mars 2023

Nos réf : Gérard BAILLET/CP  
Estimation d'habitation  
Sise à LENS  
91 rue Decrombecque

Madame,

Je reviens vers vous concernant l'estimation de la maison située à LENS 91 rue Decrombecque.

Cette maison de ville mitoyenne, à usage d'habitation, présente une surface habitable d'environ 100m<sup>2</sup> et se compose, savoir :

Au rez-de-chaussée :

Salon séjour

Cuisine

Dégagement

WC

Au premier étage :

Palier

Deux chambres

Salle de bains

Au deuxième étage :

Deux chambres

Annexes :

Cave

Courette

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](mailto: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](mailto: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 de fenêtres en double vitrage PVC en façade arrière, de fenêtres en bois double vitrage en façade avant et d'un chauffage central au gaz de ville.

Lors de notre visite, nous avons pu constater que des travaux de rénovation sont à prévoir dans cet immeuble à savoir : changement des menuiseries en façade avant, rénovation de la cuisine et de la salle de bains, remise aux normes de l'électricité, travaux d'isolation...

En vue de cette estimation, nous avons recherché des références de maisons similaires en terme de superficie et de période de construction, vendues dans le même quartier, dont les caractéristiques ont été reprises dans le tableau ci-après :

Date	Ville	Adresse	Surface	Valeur	Valeur au m <sup>2</sup>
14/12/2022	LENS	21 rue de la Perche	90 m <sup>2</sup>	93000€	1033€
10/12/2022	LENS	106 avenue du 4 Septembre	101 m <sup>2</sup>	100000€	990€
19/05/2022	LENS	3 rue de Londres	80 m <sup>2</sup>	98000€	1225€

En nous rendant sur place, nous avons pu constater :

- que la maison située 21 rue de la Perche est une maison de ville, de façade étroite, ne disposant pas de garage.
- que la maison située 106 avenue du 4 Septembre est une maison de ville, de façade étroite, ne disposant pas de garage, mais située sur un axe passant de la Commune de LENS
- et que la maison située 3 rue de Londres est une maison de ville, de façade étroite, ne disposant pas de garage.

Toutes ces maisons semblent, d'aspect extérieur, nécessiter des travaux de rénovation.

Compte-tenu de ces éléments et des travaux de rénovation à prévoir dans l'immeuble estimé, nous retiendrons une valeur moyenne au mètre carré de 1.100 Euros, soit :

$$100 \text{ m}^2 \times 1.100 \text{ €} = \underline{\underline{110.000 \text{ €}}}$$

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

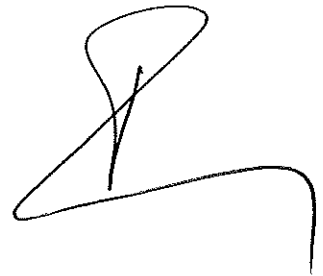
L'expertise réside principalement dans l'appréciation de l'emplacement, de l'environnement de ce bien, et est basée sur les prix habituellement pratiqués dans le secteur et le type d'immeuble concerné. Ainsi une variation de 5% à 10% peut intervenir selon l'époque de mise en vente et le mode de réalisation.

4

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 line that curves upwards at the end.