

Accusé de réception en préfecture
062-344077672-20250523-14969-DE-1-1
Date de télétransmission : 02/06/2025
Date de réception préfecture : 02/06/2025

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 23 MAI 2025

Président : Monsieur COTTIGNY

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

Excusé : Monsieur MELLICK.

Révision du prix de vente de deux logements

Direction des politiques locatives
Rapporteur : Mme [REDACTED]

Par délibération en date du 14 mars 2025, le Conseil d'administration a défini une nouvelle politique de vente. Celle-ci prévoit notamment que les biens pour lesquels la vente a été décidée par délibération avec fixation du prix ou bien pour lesquels une offre d'achat a été réceptionnée par l'Office seront maintenus à la vente qu'ils rentrent ou non dans les nouveaux critères de vente. Tel est le cas des biens pour lesquels une révision de prix est proposée ici.

Malgré une communication importante sur le Bon Coin, la Voix du Nord, la transmission des offres aux locataires de l'Office avec les quittances de loyer et le recours à l'agence digitale de Pas-de-Calais habitat au prix validé par le Bureau, les biens faisant objet du présent rapport ont fait l'objet d'une offre inférieure au prix validé par le Bureau.

Il est donc proposé de réviser le prix de vente de ces logements.

I - DESIGNATION DU BIEN ET PRIX DE VENTE

- Le logement sis à CARVIN, 71 rue Jean Moulin est repris au cadastre section AC n° 177 pour une contenance de 257 m². Il s'agit d'un logement de type V d'une surface de 112 m² (annexe 1)

La vente de ce logement a obtenu l'avis favorable du Préfet du département en date du 26 janvier 2024 et du Maire de la commune d'implantation du logement.

Le prix de vente, arrêté à 89 600 euros, a été fixé aux termes d'une délibération du Bureau de Pas-de-Calais habitat en date du 20 Octobre 2023.

Ce logement a fait l'objet d'une offre de la part de Monsieur [REDACTED], reçue par mail en date du 30 avril 2025 au prix de 80 000 euros.

Au regard de la faible attractivité de ce bien et du peu de visites réalisées, il est proposé d'accepter l'offre de Monsieur [REDACTED].
- Le logement sis à MERICOURT – 18 rue Pasteur est repris au cadastre section AW n° 130 pour une contenance de 134 m². Il s'agit d'un logement de type V d'une surface de 93 m² (annexe 1).

La vente de ce logement a obtenu l'avis favorable du Préfet du département en date du 17 Août 2023 et du Maire de la commune d'implantation du logement.

Le prix de vente du logement, arrêté à 102 300 euros, suite à l'estimation de Maître BAILLET en date du 30 mars 2023, a été fixé aux termes d'une délibération du Bureau du Conseil d'administration de Pas-de-Calais habitat en date du 20 octobre 2023.

En date du 30 août 2024, une première baisse de prix a été consentie à 92 500 euros par le Bureau du Conseil d'administration.

Par mail en date du 8 avril 2025, nous avons reçu de la part de Monsieur [REDACTED] une offre d'achat au prix de 82 500 euros.

Au regard de la faible attractivité de ce bien et du peu de visites réalisées, il est proposé d'accepter l'offre de Monsieur [REDACTED]

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

II - CONDITIONS DE VENTE

Les ventes à venir seront précédées d'un avant-contrat conclu sous les conditions :

- **Conditions suspensives générales :**

 - Urbanisme : 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,
 - Titre de propriété ne révèle aucune charge réelle ou servitude susceptible de nuire au droit de propriété ou de jouissance de l'acquéreur,
 - Origine de propriété ne révèle aucune cause susceptible d'entraîner l'éviction de l'acquéreur,
 - Droit de préemption ou de préférence : purge de tout droit de préemption

ou de préférence éventuels.

- Droits réels – hypothèques : 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 dispensaient de procéder à la purge.

- **Conditions suspensives spécifiques :**

- Obtention d'un prêt

Le transfert de propriété aura lieu au moment de la réitération authentique de la vente par devant notaire.

Ces logements respectent 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.

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 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 révision des prix de vente des logements repris dans le tableau en annexe 1 aux prix minimum indiqués et aux conditions reprises au rapport (avant-contrat et 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 fixer définitivement les clauses, charges et conditions des actes à régulariser et à les signer.

Décision adoptée à l'unanimité

n°ESI	VILLE	Adresse	Type	surface logt	surface terrain	Prix délibéré	Prix révisé	COPRO 2/3 DIFFUS	CRD	VNC	vacant depuis le	date délibération	PSP	DPE	Date DPE	Accord Préfet	Montant des travaux	Nature des travaux	Source de l'évaluation		Plus-value minimum	RLB
08215-00005	CARVIN	71 rue Jean Moulin	V	112	257	89 600,00 €	80 000,00 €	DIFFUS	8 118,84 €	23 932,35 €	08/09/2018	20/10/2023	B4	E	14/02/2025	26/01/2024					56 067,65 €	5,05%
05204-00001	MERICOURT	18 rue Pasteur	V	93	134	92 500,00 €	82 500,00 €	DIFFUS	1 612,34 €	26 304,32 €	05/02/2019	30/08/2024	B3	E	27/01/2023	17/08/2023					56 195,68 €	6,01%

CARVIN

71 rue Jean Moulin



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
71 rue Jean Moulin

Madame,

Je reviens vers vous concernant l'estimation de la maison située à CARVIN 71 rue Jean Moulin.

Cette maison de ville mitoyenne, dont la façade a été rénovée, présente une surface habitable d'environ 112 m² et se compose, savoir :

Au rez-de-chaussée :

Couloir

Salon

Séjour

Cuisine

WC

Salle de bains

Au 1^{er} étage :

Deux chambres

Au 2^{ème} étage :

Deux chambres

Annexes :

Cave

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 de menuiseries PVC double vitrage et d'un chauffage central au gaz de ville.

Cette maison nécessite des travaux, à savoir : rénovation de la cuisine et de la salle de bains, isolation, remise aux normes de l'installation électrique, changement des velux au 2^{ème} étage, changement de l'ensemble des revêtements de sol et des revêtements muraux...).

Enfin, nous avons noté des traces d'infiltration au niveau du conduit de cheminée au 2^{ème} étage.

Pour l'estimation, nous avons recherché des références de maisons similaires vendues dans le même quartier de la Commune de CARVIN, dont les caractéristiques ont été reprises dans le tableau ci-après :

Date	Ville	Adresse	Surface	Valeur	Valeur au m ²
24/03/2022	CARVIN	65 rue Jean Moulin	110 m ²	119000€	1081€
25/02/2020	CARVIN	24 rue Jean Moulin	106 m ²	122000€	1150€

Concernant ces références, nous avons pu constater, savoir :

- que la maison située 65 rue Jean Moulin est identique en terme d'architecture au bien estimé et semble nécessiter, d'aspect extérieur, des travaux.

- et que la maison située 24 rue Jean Moulin est une maison de ville en bon état.

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 :

$$112 \text{ m}^2 \times 800 \text{ €} = \underline{\underline{89.600 \text{ €}}}$$

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.

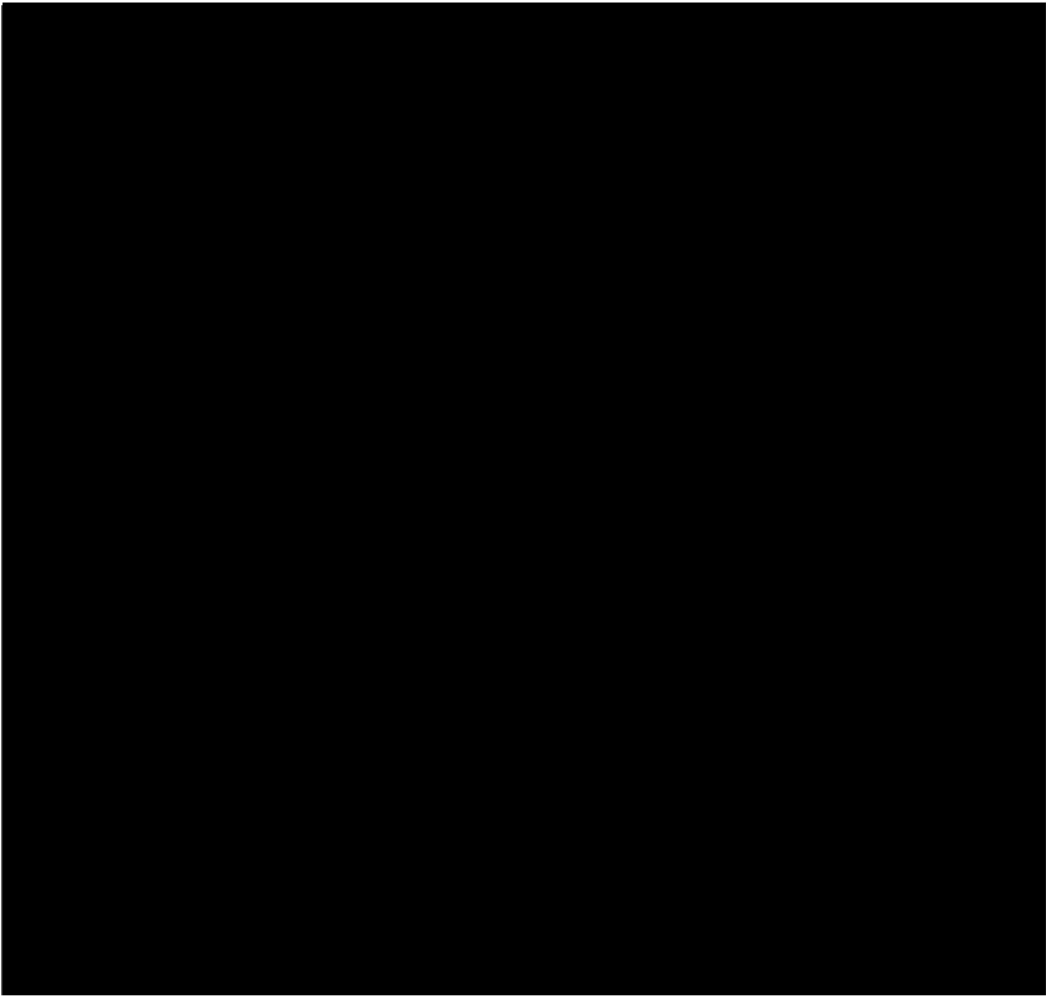


Restant à votre disposition,

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' and 'B' joined together, with a long horizontal stroke extending to the right.



Le 30 avril 2025

MERICOURT

18 rue Pasteur



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 30 mars 2023

Nos réf : Gérard BAILLET/CP
Estimation d'habitation
Sise à MERICOURT
18 rue Pasteur

Madame,

Je reviens vers vous concernant l'estimation de la maison située à MERICOURT 18 rue Pasteur.

Cette maison mitoyenne à usage d'habitation présente une surface habitable d'environ 93m² et se compose, savoir :

Au rez-de-chaussée :

Entrée
Salle de bains
WC
Salon séjour
Cuisine
Cellier
Chambre

A l'étage :

Palier
Quatre chambres

Annexes :

Cave
Cour

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 de fenêtres en double vitrage PVC et d'un chauffage central au gaz de ville.

Lors de notre visite, nous avons pu constater qu'une rénovation est à prévoir sur cette maison (isolation, rénovation de la cuisine et de la salle de bains, changement des revêtements de sol et muraux...) ainsi que la présence de traces d'humidité sous les fenêtres des chambres à l'étage.

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 ²
29/06/2022	MERICOURT	99 rue du 8 Mai	89 m ²	105000€	1179€
20/05/2022	MERICOURT	57 rue du 8 Mai	85 m ²	77000€	906€
21/03/2022	MERICOURT	50 rue du 8 Mai	78 m ²	85000€	1090€
18/03/2022	MERICOURT	14 rue du 8 Mai	67 m ²	85000€	1269€

Ces références correspondent à des maisons identiques au bien présentement estimé, qui nécessitaient, au jour de la vente, des travaux de rénovation.

Il en ressort donc un prix moyen d'environ 1.100€ le mètre carré pour des maisons à rénover.

Compte-tenu de ces éléments, nous retiendrons une valeur au mètre carré de 1.100 Euros, soit :

$$93 \text{ m}^2 \times 1.100 \text{ €} = \underline{\underline{102.300 \text{ €}}}$$

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

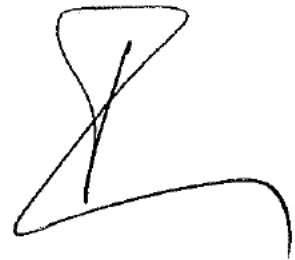
L'expertise réside principalement dans l'appréciation de l'emplacement, de l'environnement de ce bien, et est basée sur les prix habituellement pratiqués dans le secteur et le type d'immeuble concerné. Ainsi une variation de 5% à 10% peut intervenir selon l'époque de mise en vente et le mode de réalisation.

/

Restant à votre disposition,

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

Gérard BAILLET

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'G' and 'B' joined together, with a long horizontal stroke extending to the right.

MR

Page 1