



## PAS DE CALAIS HABITAT Office Public de l'Habitat

### DECISION EXTRAITE DU PROCES VERBAL DE LA REUNION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION SEANCE DU 17 OCTOBRE 2025

**Président :** Monsieur COTTIGNY

**Présents :** Monsieur COTTIGNY, Madame AIT-CHIKHEBBIH, Monsieur BARBARIN, Monsieur BAUDE, Madame BRAS, Monsieur DHAUSSY, Monsieur DUBREUCQ, Monsieur DUCRON, Madame DUHEN, Madame GAILLARD, Monsieur GLORIAN, Madame LEFEBVRE, Madame MAQUET, Monsieur MELLICK, Madame MEYFROIDT-LEFAIT, Monsieur PANNIER, Madame SAVESTE, Monsieur FLAMENT.

**Excusés :** Monsieur LEROY qui a donné pouvoir à Monsieur COTTIGNY, Madame BOUNY qui a donné pouvoir à Madame DUHEN, Madame LEROUGE qui a donné pouvoir à Monsieur DUCRON, Monsieur MALFAIT qui a donné pouvoir à Madame MEYFROIDT-LEFAIT, Monsieur PEZE qui a donné pouvoir à Monsieur COTTIGNY, Madame ROSSIGNOL qui a donné pouvoir à Monsieur PANNIER.  
Monsieur CAGIN, Monsieur PILCH, Monsieur DUCONSEIL.

LEFOREST - Rue Kleber Acquisition / Amélioration de 4 logements collectifs

---

Direction du patrimoine et de la maîtrise d'ouvrage  
Rapporteur : M. MATRAJA Joseph

---

#### I - CONTEXTE

Coopartois a acheté en VEFA, en vue d'une revente en PSLA à la SAS Kléber (AEDIFI HABITAT), 12 logements collectifs et 7 places de parkings situés au 2bis rue Kléber à Leforest (62790).

La réception de ces logements a eu lieu en Juillet 2021.

A ce jour 4 logements de type 2 et une place de stationnement n'ont pas trouvé preneur.

Il est proposé à Pas-de-Calais habitat le rachat des 4 logements et d'une place de

stationnement.

La place de stationnement concernée est reprise sur le plan joint en annexe 1. Il s'agit de la place N°1 avec les références cadastrales suivantes : AM 942 pour 1m<sup>2</sup>, AM 947 pour 8m<sup>2</sup> et AM 952 pour 3m<sup>2</sup>.

## II – PRESENTATION DES LOGEMENTS

Le bâtiment est situé sur les parcelles cadastrales AM906 et AM902 pour une contenance de 637 m<sup>2</sup> (annexe 2).

Les logements sont situés au 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étage d'un immeuble comprenant des locaux commerciaux en rez-de-chaussée (annexe 3).

Le détail des logements est le suivant :

Lot n° plan	Adresse	Type	Surface	Balcon/loggia
9	2 bis, rue Kléber, appartement n° 16	2	40,04 m <sup>2</sup>	4,84 m <sup>2</sup>
11	2 bis, rue Kléber, appartement n° 24	2	47,12 m <sup>2</sup>	---
15	2 bis, rue Kléber, appartement n° 28	2	40,02 m <sup>2</sup>	4,84 m <sup>2</sup>
17	2 bis, rue Kléber, appartement n° 36	2	47,15 m <sup>2</sup>	---

Les logements disposent d'un chauffage individuel avec production d'eau chaude sanitaire.

La résidence est équipée d'un ascenseur et le parking dispose d'une place de stationnement.

Une estimation de la valeur vénale a été demandée auprès de Me Baillet le 22/01/2025 et obtenue le 02/10/2025 (annexe 4).

## III – FINANCEMENT

Le type de financement retenu est le PLS avec un taux de loyer proposé à 8 €/m<sup>2</sup>. L'opération d'acquisition-amélioration se fera sans travaux.

## IV – PROPOSITION D'ACQUISITION

Il est proposé un prix d'acquisition de 300 000 € HT, soit 330 000 € TTC après application de la TVA au taux de 10 %.

À ce montant s'ajoute une provision de 4 % au titre des frais d'acte, à la charge de Pas-de-Calais habitat, soit 13 200 €, conduisant à un prix de revient total de 343 200 € TTC (annexe 5).

	Montant HT (€)	TVA 10% (€)	Montant TTC (€)
Prix d'acquisition	300 000	30 000	330 000
Provision frais d'acte (4%)	-	-	13 200
Total prix de revient	-	-	343 200

\*\*\*\*\*

Au vu des éléments proposés et après en avoir délibéré, les membres du Conseil d'administration :

- ✓ autorisent l'acquisition des 4 logements situés au 2 bis rue Kléber (appartements 16, 24, 28 et 36) ainsi que de la place de stationnement N°1 pour un montant de 300 000 € HT à la société coopérative de production d'habitations à loyer modéré COOPARTOIS.
- ✓ autorisent le Directeur général, ou toute personne habilitée, à fixer définitivement les clauses, charges et conditions de la présente acquisition-amélioration, et à signer tous documents relatifs à cette affaire.

**Messieurs COTTIGNY et DUCRON n'ayant pas participé au débat et au vote de cette délibération**

Décision adoptée à l'unanimité

Servitude de passage et de réseaux



- | Numéro | Surface           | Usage   |
|--------|-------------------|---------|
| ①      | 12 m <sup>2</sup> | Parking |
| ②      | 11 m <sup>2</sup> | Parking |
| ③      | 11 m <sup>2</sup> | Parking |
| ④      | 11 m <sup>2</sup> | Parking |
| ⑤      | 11 m <sup>2</sup> | Parking |
| ⑥      | 11 m <sup>2</sup> | Parking |
| ⑦      | 15 m <sup>2</sup> | Parking |

Numérotation cadastrale effectuée le 14 Avril 2021 (DA N°1026Y)

Modifié en Septembre 2020

Dressé à Douai en Mai 2020 par :

F. BOURGOGNE - V. BEAUCAMP  
Géomètres Experts Associés

68, rue Serval - 59500 DOUAI  
T 03.27.88.57.75 - F 03.27.97.41.97  
M f.bourgogne@ndrdnet.fr / v.beaucamp@ndrdnet.fr

inf 20192

VÉRONIQUE BEAUCAMP  
E BEAUCAMP  
P ID  
Signature numérique de VÉRONIQUE BEAUCAMP  
Date : 2021.05.05  
15:02:22 +0200'

Département :  
PAS DE CALAIS

Commune :  
LEFOREST

Section : AM  
Feuille : 000 AM 01

Échelle d'origine : 1/1000  
Échelle d'édition : 1/650

Date d'édition : 19/11/2024  
(fuseau horaire de Paris)

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

## DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

### EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

## Annexe 2

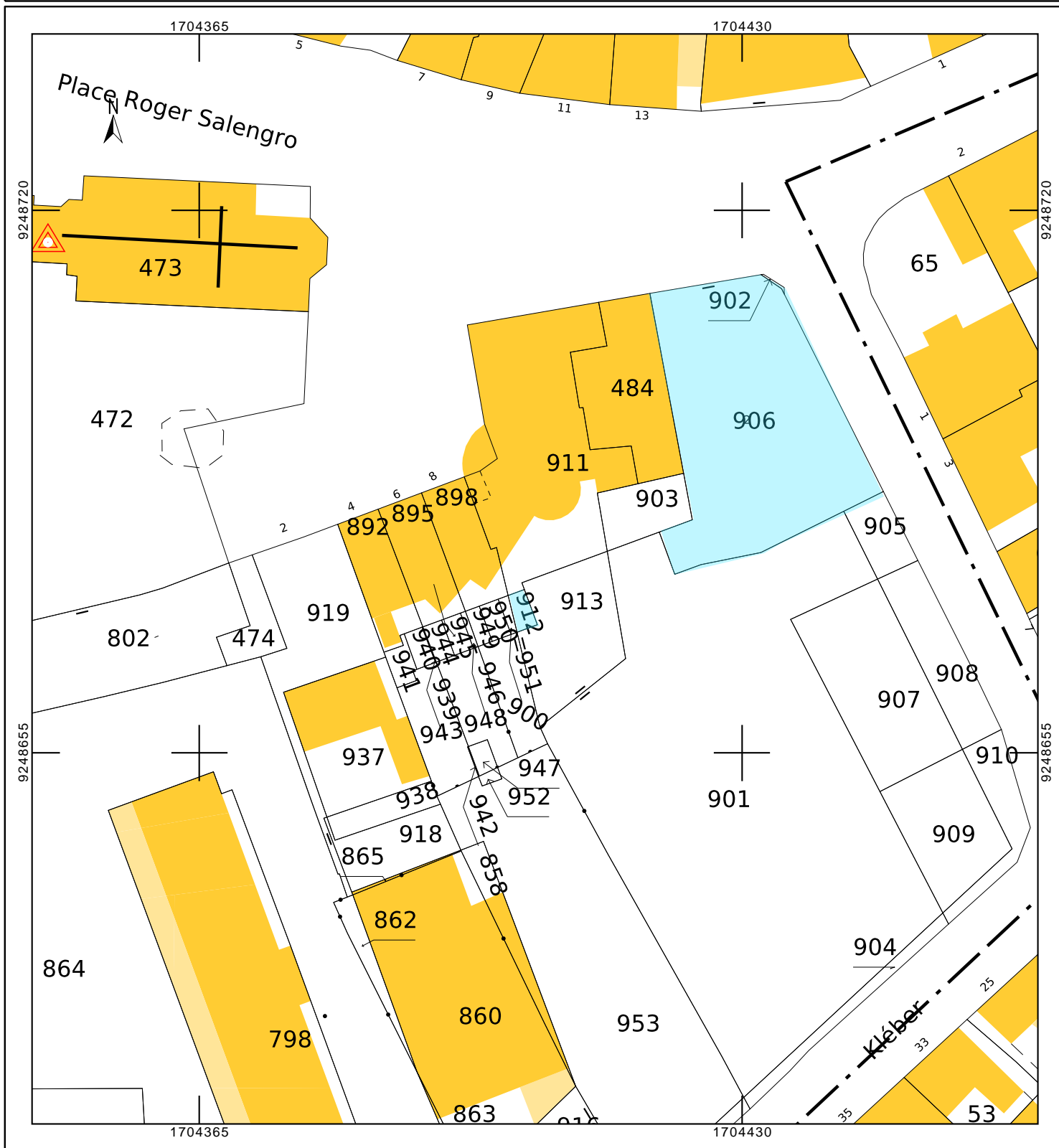
AM 906 => 627 m<sup>2</sup>

AM 902 => 10 m<sup>2</sup>

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





# Annexe 3

LEFOREST Résidence Kléber





LEFOREST (62497)



Parcelle AM 0906

[Fiche détaillée à la parcelle](#)

[Afficher la page territoire](#)

#### DOCUMENTS D'URBANISME



Parcelle couverte par le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) DU CANTON DE LEFOREST

Zone classée **UB**, Zone urbaine de densité importante correspondant aux centres villes de certaines communes affectée essentiellement à l'habitat et aux services qui en sont le complément naturel

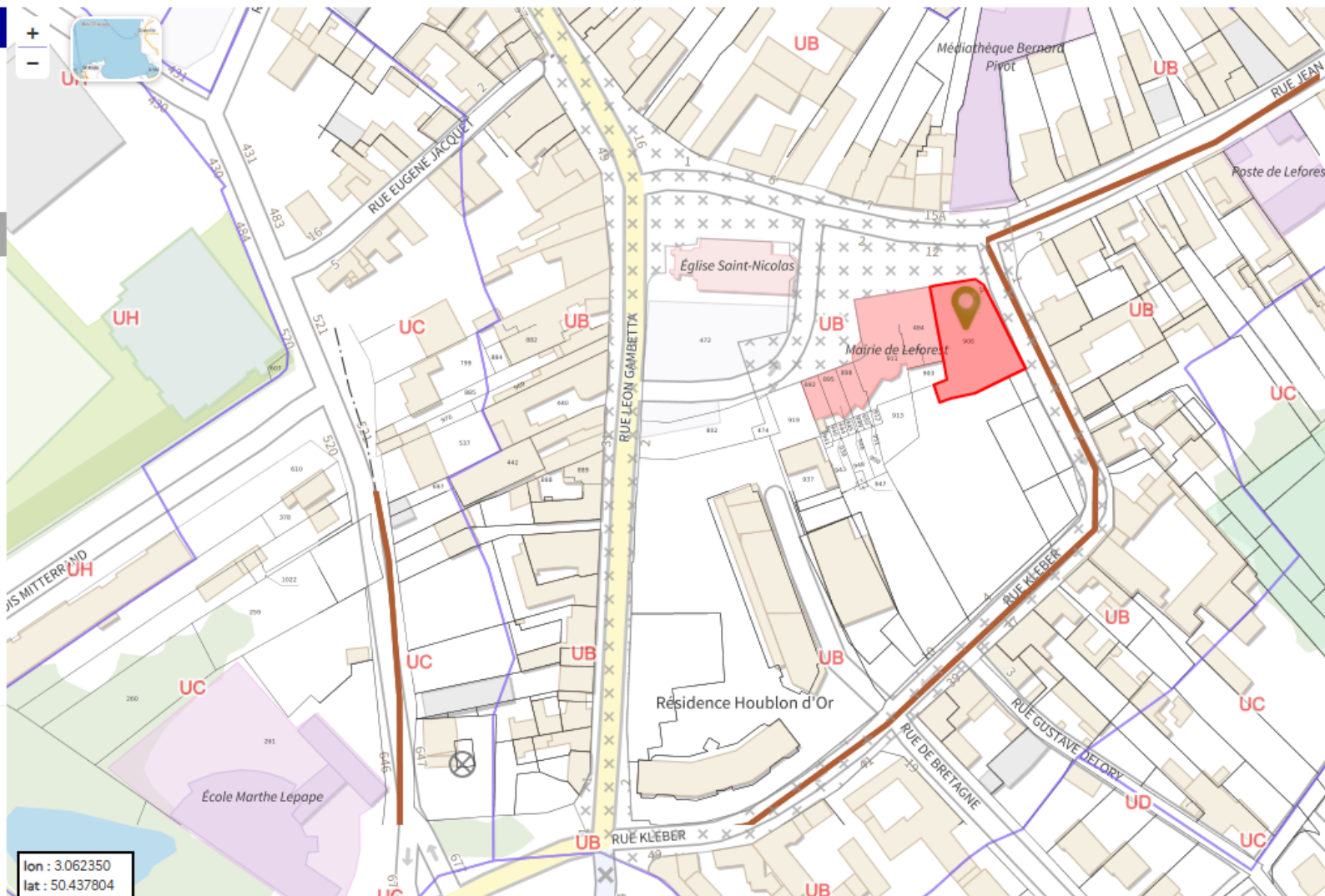
Ensemble des pièces écrites >

Téléchargez l'archive complète

Plus d'informations

Documents antérieurs

Certaines informations font l'objet de restrictions de visualisation et peuvent ne pas être affichées ici. [Voir FAQ](#).





## annexe 4



Gérard BAILLET  
Anne PARENT  
Matthieu FUMERY  
Clotilde FREVILLE  
Clémence BAILLET  
Sophie GLUSZAK

Notaires

10-12 Place du Maréchal Foch  
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 2 octobre 2025

Nos réf : Gérard BAILLET/CP  
Estimation de logements  
Sis à LEFOREST rue Kléber

Madame,

Je reviens vers vous concernant votre demande d'estimation de 4 logements et d'une place de stationnement dépendant d'un immeuble en copropriété situé à LEFOREST rue Kléber.

Vous m'indiquez :

- qu'il s'agit d'une résidence, avec ascenseur, achevée en 2021 et que les logements se situent aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étage de l'immeuble qui comprend également des cellules commerciales au rez-de-chaussée.
- que logements sont des appartements de type II, d'une surface de 40,04 m<sup>2</sup>, 47,12 m<sup>2</sup>, 40,02 m<sup>2</sup> et 47,15 m<sup>2</sup> et que ces appartements disposent d'un chauffage individuel.

Nous n'avons pas trouvé de références d'appartements vendus sur la Commune de LEFOREST.

De ce fait, en vue de cette estimation, nous avons recherché des références d'appartements vendues sur les Communes avoisinantes, dont les caractéristiques ont été reprises dans le tableau ci-après :

Date	Ville	Adresse	Surface	Valeur	Valeur au m <sup>2</sup>
22/11/2024	THUMERIES	10 rue Henri Coget	50 m <sup>2</sup>	110325€	2207€
31/05/2024	HENIN BEAUMONT	684 boulevard de Herne	55 m <sup>2</sup>	95000€	1727€
17/04/2024	DOUAI	150 rue Marguerite de Flandre	42 m <sup>2</sup>	91000€	2167€
20/02/2024	DOUAI	150 rue Marguerite de Flandre	35 m <sup>2</sup>	76500€	2186€

Tel : 03.21.51.66.00 / Fax : 03.21.51.97.50 / Email : [accueil.arras.62133@not-alliance-notaires.fr](mailto:accueil.arras.62133@not-alliance-notaires.fr)

SARL NOT'ALLIANCE - 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





Concernant ces références, il y a lieu de préciser que ces immeubles sont de construction plus ancienne.

Compte-tenu de ces éléments et du fait que l'immeuble est de construction récente, nous retiendrons une valeur au mètre carré de 2.300 Euros, soit :

Appartement n°16 (T2) :  $40,04 \text{ m}^2 \times 2.300 \text{ €} = 92.092,00 \text{ €}$   
Appartement n° 24 (T2) :  $47,12 \text{ m}^2 \times 2.300 \text{ €} = 108.376,00 \text{ €}$   
Appartement n° 28 (T2) :  $40,02 \text{ m}^2 \times 2.300 \text{ €} = 92.046,00 \text{ €}$   
Appartement n° 36 (T2) :  $47,15 \text{ m}^2 \times 2.300 \text{ €} = 108.445,00 \text{ €}$   
Soit un total de 400.959 € arrondi à 400.000 €

Pour la place de parking, nous pourrions retenir une valeur de 5.000 €.

Soit une somme globale pour les 4 logements et la place de parking de **405.000 €.**

Pour le cas où vous décideriez de procéder à une vente globale des quatre appartements de l'immeuble, une décote de 15% pourrait être envisagée soit un prix de **344.250 € TTC soit un prix de 312.954 € HT (TVA à 10%).**

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

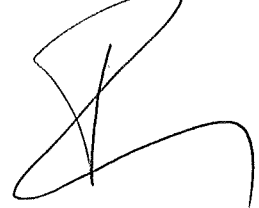
L'expertise réside principalement dans l'appréciation de l'emplacement, de l'environnement de ce bien, et est basée sur les prix habituellement pratiqués dans le secteur et le type d'immeuble concerné. Ainsi une variation de 5% à 10% peut intervenir selon l'époque de mise en vente et le mode de réalisation.

Compte-tenu de cette marge de 5% à 10%, je vous confirme que votre proposition de prix à 300.000 Euros hors taxe me semble acceptable.

Restant à votre disposition,

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

Gérard BAILLET



# Annexe 5



## INDICATEURS DU PROJET

[Sommaire](#)
[Contrôle des données \(tests d'équilibres et erreurs\)](#)

Nb de test d'équilibre

1

Nb de tests d'erreurs

1

Description du projet

LEFOREST Rue Kleber 4 LLS - PROJET\_DEVT\_2024\_00628 - S04

18/02/25

Libellé simulation	Acquisition 4 LLS + 1 place de stationnement Financement PLS				
Code projet Xélos & Code simulation	PROJET_DEVT_2024_00628	S04	Code Opération Investissement	NR	
Libellé projet	LEFOREST Rue Kleber 4 LLS		Utilisateur (Ch Op, Projet, etc)	PEYRONIE	
Commune & EPCI	Leforest	CA d'Hénin Carvin	Nombre de logements	4	
Type de projet / développement	Acquisition en VEFA neuf		Nombre de commerces & autres	0	
Type de logement	Collectif		Nombre de garages ou parkings	1	
Performance Thermique	RT 2012		Surfaces Habitables	174	
Date d'OS/MES prévisionnelle/ Délais	01/10/24	01/12/24	1 mois	Surfaces Utiles	179
Niveau de décision / Périmètre du programme	NR		NR	Date de validation Bureau	NR

### Nombre de logements, Surfaces & loyers

	PLUS	PLAI	PLS	PLI	Autre	Total
Nombre de logements	0	0	4	0	0	4
Surfaces Habitables	0	0	174	0	0	174
Surfaces Utiles	0	0	179	0	0	179
Loyers Lgts (en €/mois/m² SU) & Garages/Parkings (€/mois/Unité)	8,00			20,00		
Loyers des commerces & Autres (€/mois/Unité)						

### Prix de revient & Plan de financement

I) Prix de revient	PLUS	PLAI	PLS	PLI	Autre	Total / Moyenne
Prix de revient HT	0	0	312 000	0	0	312 000
Prix de revient TTC Lasmé	0	0	343 200	0	0	343 200
Prix de revient HT par logement	0	0	78 000	0	0	78 000
Prix de revient TTC Lasmé par logement	0	0	85 800	0	0	85 800
Prix de revient HT par m² SH	0	0	1 789	0	0	1 789
Prix de revient TTC Lasmé par m² SH	0	0	1 968	0	0	1 968
II) Plan de financement						
Emprunts CDC & CDC Foncier	0	0	343 200	0		343 200
Emprunt action logement	0	0	0	0	0	0
Autres emprunts	0	0	0	0	0	0
Total des emprunts	0	0	343 200	0	0	343 200
Subventions d'Etat	0	0	0	0	0	0
Subventions EPCI	0	0	0	0	0	0
Autres subventions	0	0	0	0	0	0
Total des subventions	0	0	0	0	0	0
Fonds propres rémunérés	0	0	0	0	0	0
Quasi fonds propres (=équivalent subvention)	0	0	0	0	0	0
Total des fonds propres	0	0	0	0	0	0
Total des financements	0	0	343 200	0	0	343 200
III) Plan de financement en %						
Emprunts	0%	0%	100%	0%	0%	100%
Subventions	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Fonds propres	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Validation du plan de financement (DF)						NR

### Autofinancement & Endettement

	5 ans	10 ans	20 ans	25 ans	30 ans	40 ans
Autofinancement annuel	15	901	2 730	3 540	-3 166	-8 281
Autofinancement cumulé	-6 687	-3 973	15 129	31 313	17 250	-49 096
Valorisation de la vente (à l'année)						70 219
Autofinancement cumulé (y compris valorisation vente)	-6 687	-3 973	15 129	31 313	17 250	21 122
Variation de trésorerie annuelle	15	901	2 730	1 912	-6 433	-9 018
Trésorerie cumulée (hors QFP non valorisés)	-6 687	-3 973	15 129	29 685	12 356	-54 727
Trésorerie cumulée (hors QFP non valorisés & y compris valo vente)						15 491
Total CA net (cumul)	86 821	183 632	408 532	538 828	682 684	1 016 874
Autofinancement (cumul)	-8%	-2%	4%	6%	3%	-5%
Autofinancement (cumul y compris valorisation vente)	-8%	-2%	4%	6%	3%	2,2%
Annuités des emprunts	75 434	147 800	296 620	373 703	457 850	654 328
Endettement (annuités des emprunts/total CA net)	87%	80%	73%	69%	67%	64%
EBE	14 479	15 527	17 606	18 582	13 707	13 108

### Rentabilité

#### Rendement

	à 40 ans	Rendement cumulé sur la période	à 40 ans
Valeur actuelle nette (avec Valeur Terminale)	125 483	CA net cumulé/ Total investissements (avec composants)	173%
		Rendement locatif	En %
TRI Investissement (Investissement / Exploitation)	4,65%	CA net année 1 / Pr TTC lasmé	4,68%
TRI Financement (Emprunt / Annuités)	3,17%	Rendement locatif net de subvention	En années
TRI Trésorerie investie (Fonds propres / Autofinancement)	14,32%	CA net année 1 / Pr TTC lasmé net de subventions	4,68%