



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.

Révision du Prix de vente de deux logements

Direction des politiques locatives
Rapporteur : Mme PACHECO Isabelle

Par délibération en date du 14 mars 2025 complétée par la délibération du 20 juin 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 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.

Les logements situés à AVION 35 rue Etienne Opigez et à BRUAY-LA-BUISSIÈRE 309 rue du Commandant L'Herminier, malgré une communication importante sur le Bon Coin, la Voix du Nord, la transmission des offres avec les quittances de loyer et l'agence digitale de Pas-de-Calais habitat au prix validé par le Bureau, n'ont pas trouvé preneur et ont fait l'objet d'une offre inférieure au prix validé par le Bureau.
Il convient donc de réviser les prix de vente de ces logements.

I - DESIGNATION DES BIENS

Le logement sis à AVION, 35 rue Etienne Opigez est repris au cadastre section AH n° 38 pour une contenance de 202 m². (annexe 2)

Il s'agit d'un logement de type III d'une surface de 81 m². (annexe 3)

La vente de ce logement a obtenu l'avis favorable du Préfet du département en date du 24 octobre 2024.

Le logement sis à BRUAY-LA-BUISSIÈRE 309 Rue du Commandant l'Herminier est repris au cadastre section AB n° 303 pour une contenance de 226 m². (annexe 4)

Il s'agit d'un logement de type VI d'une surface de 158 m². (annexe 5)

La vente de ce logement a obtenu l'avis favorable du Préfet du département en date du 7 Novembre 2023.

Ces deux 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.

II - PRIX DE VENTE

Le prix de vente du logement situé à AVION 35 rue Etienne Opigez, arrêté à 97 200 euros suite à l'estimation de Maître BAILLET en date du 4 Janvier 2024, a été fixé aux termes d'une délibération du Bureau du Conseil d'administration de Pas-de-Calais habitat en date du 14 juin 2024.

Maître BAILLET a précisé dans son évaluation de ce logement qu'une marge de 5 à 10 % est acceptable, ce qui permet d'établir le prix de vente à 87 480 euros minimum. (annexe 6)

[REDACTED]

Maître BAILLET a précisé dans son évaluation de ce logement qu'une marge de 5 à 10 % est acceptable, ce qui permet d'établir le prix de vente à 106 650 euros minimum. (annexe 8)

Par mail en date du 4 Septembre 2025, nous avons reçu de la part de [REDACTED] [REDACTED] ne offre d'achat au prix de 100 000 euros. (annexe 9)

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

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

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 : Etat 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.

III - DECLARATION FISCALE

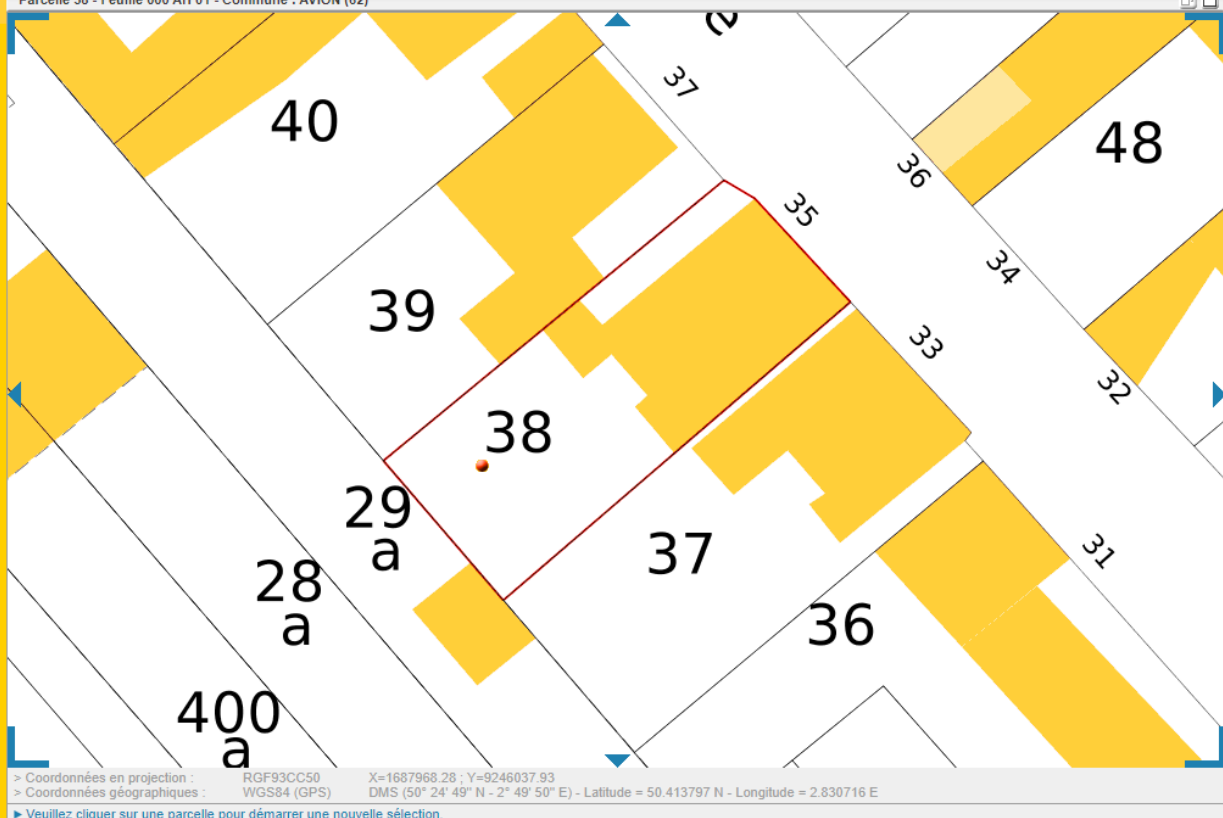
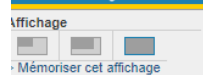
Pas-de-Calais habitat est soumis à l'impôt sur les sociétés en application de l'article 206 1. du CGI mais partiellement exonéré de l'impôt par les articles 207 1. 4°, 208 6° et 210 E dudit Code.

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 Conseil d'administration :

- ✓ décident la révision du prix de vente des logements repris dans le tableau en annexe 1 aux prix minimum indiqué 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



Informations littérales relatives à une parcelle

Références cadastrales de la parcelle
 Contenance cadastrale de la parcelle
 Adresse de la parcelle

000 AH 38
202 mètre carré
35 RUE ETIENNE OPIGEZ
62210 AVION

ÉDITER



Département :
PAS DE CALAIS

Commune :
BRUAY LA BUISSIÈRE

Section : AB
Feuille : 000 AB 01

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

Date d'édition : 20/04/2023
(fuseau horaire de Paris)

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

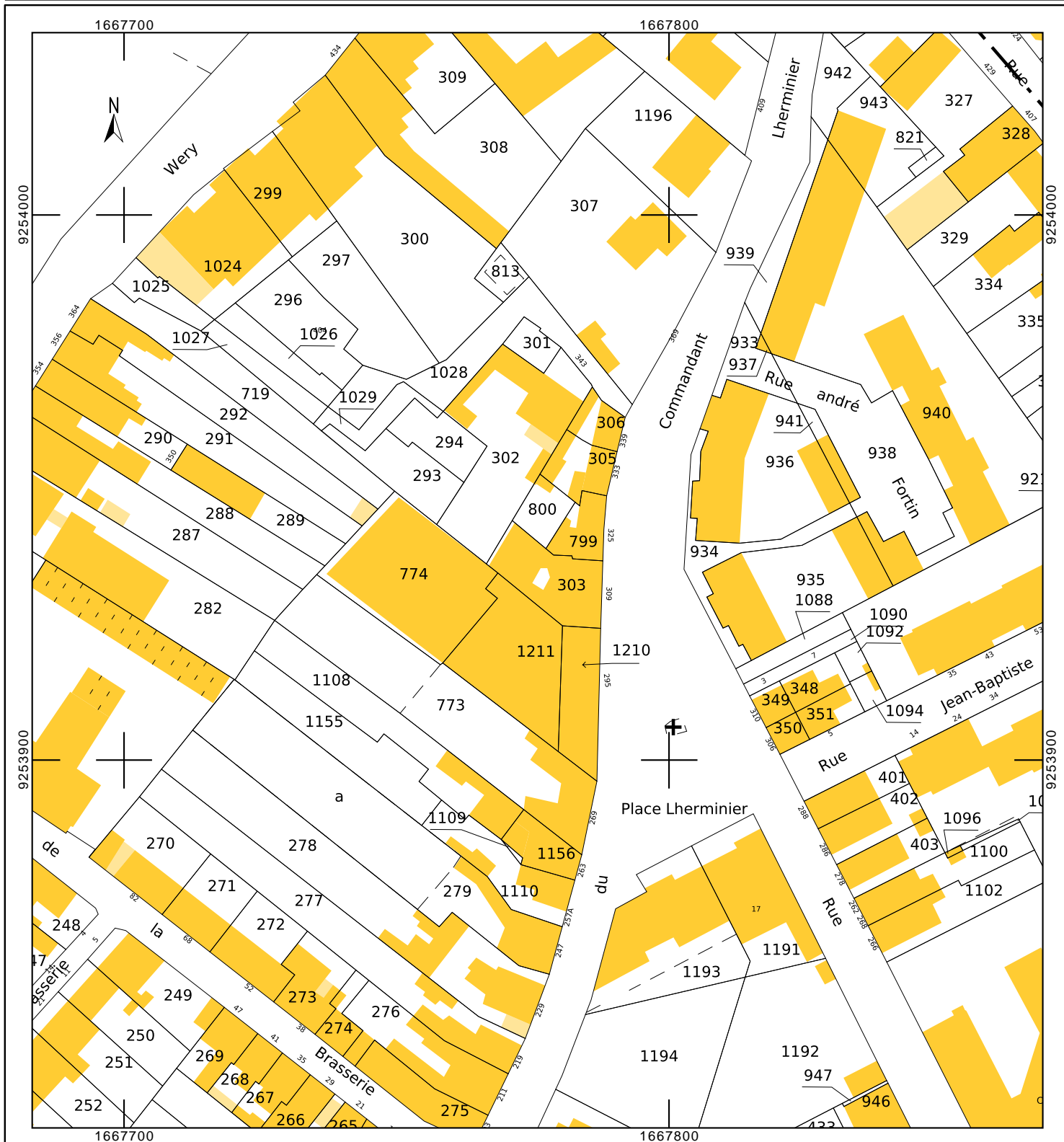
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

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@dgif.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr





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 AVION 35 rue Etienne Opigez

Madame,

Je reviens vers vous concernant l'estimation de la maison située à AVION 35 rue Etienne Opigez.

Cette maison individuelle, habitable de plain-pied, présente une surface habitable d'environ 81 m² et se compose, savoir :

Salon
Séjour
Cuisine
WC
Cellier
Salle de bains
Deux chambres
Annexes :
Jardin

Ce bien est actuellement libre d'occupation.

Cette maison est équipée de menuiseries extérieures en PVC double vitrage. 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.

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 nécessite un rafraichissement général.

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

Date	Ville	Adresse	Surface	Valeur	Valeur au m ²
19/03/2021	AVION	6 rue Etienne Opigez	70 m ²	97000€	1385€
17/10/2022	AVION	19 rue François Lefebvre	104 m ²	135000€	1298€

Concernant ces références, il convient de préciser :

- que la maison située 6 rue Etienne Opigez est une maison de ville mitoyenne, ne disposant pas de garage, en bon état.
- que la maison située 19 rue François Lefebvre est une maison individuelle, de construction plus récente, disposant d'un garage, en très bon état.

Au vu de ces éléments, compte-tenu du rafraichissement général à prévoir dans l'immeuble, nous retiendrons une valeur moyenne au mètre carré de 1.200 €, soit :

$$81 \text{ m}^2 \times 1.200 \text{ €} = \underline{\underline{97.200 \text{ €}}}$$

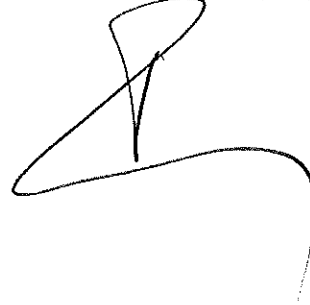
Il est bien entendu qu'il n'existe aucune cotation officielle d'un bien immobilier.

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



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 20 avril 2023

Nos réf : Gérard BAILLET/CP
Estimation d'habitation
Sise à BRUAY LA BUISSIÈRE
309 rue du Commandant l'Herminier

Madame,

Je reviens vers vous concernant l'estimation de la maison située à BRUAY LA BUISSIÈRE 309 rue du Commandant l'Herminier.

Cette maison de ville à usage d'habitation, mitoyenne, présente une surface habitable d'environ 158m² et se compose, savoir :

Au rez-de-chaussée :

Salon
Séjour
Cuisine
Cellier
WC

A l'étage :

Grand palier
Cinq chambres
Salle de bains
WC

Annexes :

Cave
Cour avec dépendances en très mauvais état.
Porche permettant d'accéder à la cour

Cette maison dispose d'un chauffage central au gaz de ville.

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, rénovation de la salle de bains et de la cuisine, changement des revêtements de sol et muraux...). Toutefois, il est ici précisé que la façade extérieure est en très bon état contrairement à l'état intérieur de ce bien.

Lors de notre visite, nous avons pu noter, savoir :

- que le système électrique et le mode de chauffage (chaudière et radiateurs) ont été rénovés récemment.
- et que l'immeuble présente à divers endroits des traces importantes d'humidité.

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

Date	Ville	Adresse	Surface	Valeur	Valeur au m ²
24/06/2019	BRUAY LA BUISSIÈRE	211 rue du Commandant l'Herminier	147 m ²	128000€	870€
17/12/2020	BRUAY LA BUISSIÈRE	325 rue du Commandant l'Herminier	96 m ²	72000€	750€
29/12/2020	BRUAY LA BUISSIÈRE	183 rue du Commandant l'Herminier	95 m ²	95000€	1000€

Concernant ces références, nous avons pu constater, savoir :

- que la maison située 211 rue du Commandant l'Herminier semble nécessiter des travaux de rénovation.
- que le bien situé 325 rue du Commandant l'Herminier est un ensemble de deux petites maisons mitoyennes.
- que la maison située 183 rue du Commandant l'Herminier est une maison de ville de façade étroite, plus petite en terme de surface.

Compte-tenu de ces éléments et des travaux de rénovation à entreprendre dans le logement estimé, nous retiendrons une valeur au mètre carré de 750€, soit :

$$158 \text{ m}^2 \times 750 \text{ €} = \underline{\underline{118.500 \text{ €}}}$$

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


4

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, Monsieur, à l'assurance de mes sentiments dévoués.

Gérard BAILLET

A stylized handwritten signature in black ink, consisting of a large, sweeping 'Z' shape with a vertical line through the center and a long horizontal stroke at the bottom.

