

Accusé de réception en préfecture
062-344077672-20251212-18391-DE-1-1
Date de télétransmission : 29/12/2025
Date de réception préfecture : 29/12/2025

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 12 DÉCEMBRE 2025

Président : Monsieur COTTIGNY

Présents : Monsieur COTTIGNY, Monsieur LEROY, Madame DUHEN, Monsieur MALFAIT, Madame ROSSIGNOL.

Excusés : Madame AIT-CHIKHEBBIH qui a donné pouvoir à Monsieur COTTIGNY, Monsieur MELLICK qui a donné pouvoir à Monsieur COTTIGNY.

Révision de prix de vente de deux logements

Direction des politiques locatives
Rapporteur : [REDACTED]

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.

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 commerciale digitale de Pas-de-Calais habitat au prix validé par le Bureau, le bien situé à ROEUX a fait l'objet d'une offre inférieure au prix validé par le Bureau et le bien situé à MONTIGNY-EN-GOHELLE n'a pas trouvé preneur.

Il est donc proposé de réviser le prix de vente de ces logements. (annexe 1)

I - DESIGNATION DES BIENS ET PRIX DE VENTE

- Le logement sis à ROEUX, 7 rue de la Mairie est repris au cadastre section AD n° 197 pour une contenance de 526 m². Il s'agit d'un logement de type VI d'une surface de 123 m². (annexes 2 et 3)

La vente de ce logement a obtenu l'avis favorable du Préfet du département en date du 02 mai 2023 et du Maire de la commune d'implantation du logement.

Le prix de vente du logement, arrêté à 147 600 euros, suite à l'estimation de Maître BAILLET en date du 13 janvier 2024 (annexe 4), a été fixé aux termes d'une délibération du Bureau du Conseil d'administration de Pas-de-Calais habitat en date du 23 février 2024.

En date du 04 avril 2025, une première baisse de prix a été consentie à 130 000 euros par le Bureau du Conseil d'Administration de Pas-de-Calais habitat.

Aux termes d'un courrier en date du 21 octobre 2025, Madame Marie DAUTRICOURT a fait une offre au prix de 115 000 euros. (annexe 5)

Au regard de la faible attractivité de ce bien et du peu de visites réalisées, il est proposé d'accepter l'offre de Madame Marie DAUTRICOURT.

- Le logement sis à MONTIGNY-EN-GOHELLE, 22 rue de Billy est repris au cadastre section AM n°214 pour une contenance de 214 m². Il s'agit d'un logement de type VI d'une surface de 144,55 m². (annexes 6, 7 et 8)

La vente de ce logement a obtenu l'avis favorable du Préfet du département en date du 27 avril 2023 et du Maire de la commune d'implantation du logement.

Le prix de vente du logement, arrêté à 123 300 euros suite à l'estimation de Maître BAILLET en date du 31 août 2022, a été fixé aux termes d'une délibération du Bureau du Conseil d'administration de Pas-de-Calais habitat en date du 10 mars 2023.

En date du 7 décembre 2024, Maître BAILLET a réalisé une nouvelle estimation de ce logement au prix de 109 600 euros, en précisant qu'une marge de 10 % est acceptable. (annexe 9)

Au regard de la faible attractivité de ce bien et du peu de contacts reçus, il est proposé de réviser le prix de vente à 109 600 euros.

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

II - CONDITIONS DE VENTE

La vente à venir sera précédée 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.

Ce logement respecte 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 au 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

Annexe 1

n°ESI	VILLE	Adresse	Type	surface logt	surface terrain	Prix délibéré	Prix révisé	CRD	VNC	vacant depuis le	date délibération	PSP	DPE	Date DPE	Accord Préfet	Montant des travaux	Nature des travaux	Source de l'évaluation	Acquéreur positionné	Plus-value minimum
05219-00001	ROEUX		6	123	526	130 000,00 €	115 000,00 €	680,78 €	30 772,21 €	27/01/2021	04/04/2025	B2	E	01/02/2023	02/05/2023					84 227,79 €
05067-00001	MONTIGNY-EN-GOHELLE		6	144,55	214	123 300,00 €	109 600,00 €	0,00 €	30 421,55 €	04/12/2020	10/03/2023	B2	D	10/08/2023	27/04/2023					79 178,45 €

Annexe 2

ROEUX

7 rue de la Mairie



Département :
PAS DE CALAIS

Commune :
ROEUX

Section : AD
Feuille : 000 AD 01

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

Date d'édition : 16/03/2022
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC50
©2017 Ministère de l'Action et des
Comptes publics

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

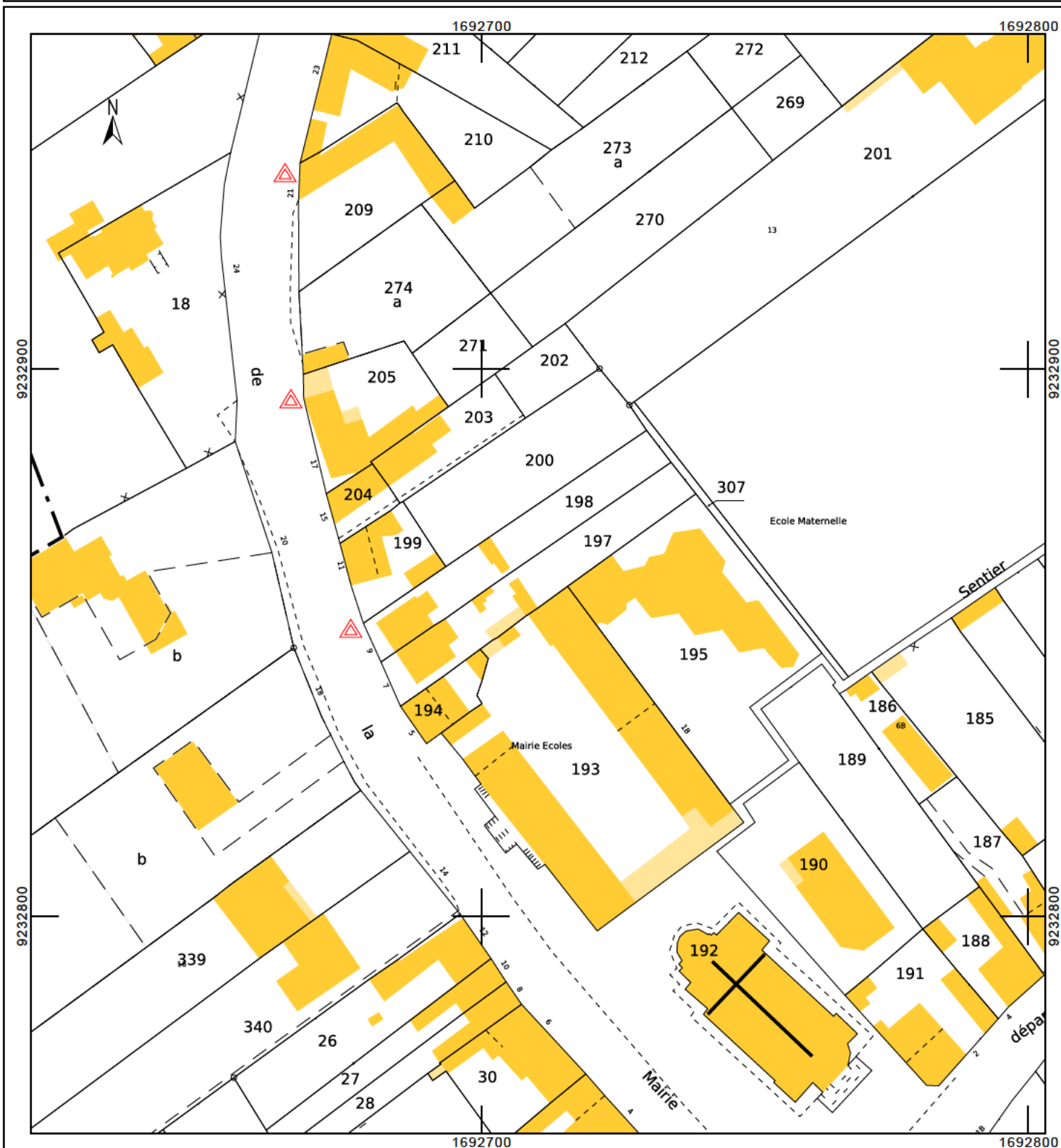
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
Pole de Topographie et de Gestion
Cadastrale
ARRAS - SAINT POL 10 rue Diderot
62034
62034 ARRAS Cedex
tél. 03.21.24.68.68 -fax
ptgc.620.arras@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr

Annexe 3



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 des Ventes – Direction Générale
4 avenue des Droits de l'Homme
CS 20926
62022 ARRAS CEDEX

ARRAS, le 13 janvier 2024

Nos réf : Gérard BAILLET/CP
Estimation d'habitation
Sise à ROEUX 7 rue de la Mairie

Madame,

Je reviens vers vous concernant l'estimation de la maison située à ROEUX 7 rue de la Mairie.

Cette maison à usage d'habitation, semi-mitoyenne, présente une surface habitable d'environ 123 m² et se compose, savoir :

Au rez-de-chaussée :

Entrée
Bureau
Salon séjour
Cuisine
Buanderie
WC

Au premier étage :

Palier
Deux chambres
Salle de bains

Au deuxième étage :

Palier
Deux chambres

Annexes :

Cave
Jardin

Cette maison dispose d'un chauffage central au gaz de ville et est équipé de menuiseries extérieures double vitrage en PVC à l'exception des fenêtres du 2^{ème} étage.

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° 898 144 211

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, présence d'humidité au niveau d'un mur dans le bureau du rez-de-chaussée, menuiseries extérieures à changer au 2ème étage...).

Lors de notre visite, vous nous avez indiqué avoir effectué les travaux suivants :

- Remise en peinture de la totalité de l'habitation
- Changement de la chaudière,
- Travaux dans la buanderie (Ouverture du mur séparant cette pièce de la cuisine, installation d'une fenêtre en double vitrage PVC...)

Pour l'estimation, nous avons recherché des références de maisons similaires en terme de surface et d'architecture vendues sur la Commune de ROEUX, dont les caractéristiques ont été reprises dans le tableau ci-après :

Date	Ville	Adresse	Surface	Valeur	Valeur au m ²
12/12/2023	ROEUX	32 rue Eugène Dumont	129 m ²	185000€	1434€
25/10/2022	ROEUX	40 rue Henri Robert	125 m ²	160000€	1280€

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

- Que la maison située 32 rue Eugène Dumont est une maison individuelle, disposant d'un garage, plus cossue et d'une architecture plus recherchée.

- Et que la maison située 40 rue Henri Robert est une maison de résidence semi-mitoyenne, disposant d'un garage, de construction plus récente que le bien estimé.

Compte-tenu de ces éléments, des travaux de rénovation qu'il reste à entreprendre dans le logement estimé, nous retiendrons une valeur au mètre carré de 1.200€, soit :

$$123 \text{ m}^2 \times 1.200 \text{ €} = \underline{\underline{147.600 \text{ €}}}$$

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

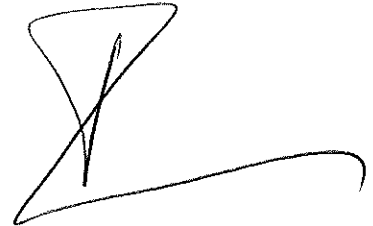
9

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' followed by a long horizontal stroke that curves upwards at the end.

DAUTRICOURT Marie
11 Rue Paul Doumer
62000 ARRAS
06 18 41 80 75
mariedautric@aol.com

Pas de Calais Habitat
Madame Stéphanie BOULNOIS
Direction des Politiques Locatives
Service ventes
4 Avenue des Droits de l'Homme
62022 ARRAS CEDEX

Faite à Arras, le 21 octobre 2025

Lettre recommandée avec accusé de réception
N° 880 000 588 045 25F

Et lettre transmise par messagerie électronique
A stephanie.boulnois@pasdecalais-habitat.fr

Objet : Offre d'achat

PJ : Lettre de candidature, attestation d'accord de prêt bancaire, devis

Madame,

Je soussignée Madame DAUTRICOURT Marie, demeurant au 11 Rue Paul Doumer 62000 Arras, née le 10/02/1997 à Arras, vous informe par la présente de ma volonté d'acquérir une maison, d'une surface de 123m², comprenant 4 chambres, cave, jardin, situé au 7 rue de la mairie Roeux 62118 et dont j'ai effectué une visite le 1^{er} septembre 2025.

Je vous transmets par la présente une offre d'achat au prix de 115 000€ euros (cent quinze mille euro).

Je déclare financer ce bien

- à l'aide d'un emprunt bancaire.
- ~~sans emprunt.~~

Dans l'attente de votre retour, je vous prie d'agréer, Madame, l'expression de mes sentiments les meilleurs.

Madame DAUTRICOURT
Marie



MONTIGNY-EN-GOHELLE

22 rue de Billy



CERTIFICAT DE SUPERFICIE

Loi 96-1107 du 18 décembre 1996 et décret n° 97-532 du 23 mai 1997. Articles 4-1 et 4-2 du décret n°67-223 du 17 mars 1967.

A DESIGNATION DU BATIMENT

Nature du bâtiment : Maison individuelle	Adresse : 22 rue de Billy 62640 MONTIGNY-EN-GOHELLE
Nombre de Pièces :	Bâtiment :
Etage :	Escalier :
Numéro de lot :	Porte :
Référence Cadastre : AM - 214	Propriété de: PAS DE CALAIS HABITAT 4 Avenue des Droits de l'Homme 62000 ARRAS
	Mission effectuée le : 28/02/2025 Date de l'ordre de mission : 25/02/2025
	N° Dossier : 117725 PAS DE CALAIS HABITAT C

Le Technicien déclare que la superficie du bien ci-dessus désigné, concerné par la loi 96-1107 du 18/12/96 est égale à :

Total : 144,55 m²

(Cent quarante-quatre mètres carrés cinquante-cinq)

B DETAIL DES SURFACES PAR LOCAL

Pièce ou Local	Etage	Surface Loi Carrez	Surface Hors Carrez
Entrée	RDC	5,640 m²	0,000 m²
Salon	RDC	14,220 m²	0,000 m²
Séjour	RDC	19,160 m²	0,000 m²
Arrière cuisine	RDC	10,430 m²	0,000 m²
Salle de Bains	RDC	3,750 m²	0,000 m²
Cuisine	RDC	19,000 m²	0,000 m²
WC	RDC	1,780 m²	0,000 m²
Dégagement n°1	RDC	0,700 m²	0,000 m²
Palier n°1	1er	5,900 m²	0,000 m²
Chambre n°1	1er	14,990 m²	0,000 m²
Chambre n°2	1er	7,340 m²	0,000 m²
Couloir	1er	1,170 m²	0,000 m²
Chambre n°3	1er	9,020 m²	0,000 m²
Dégagement n°2	1er	0,930 m²	0,000 m²
Palier n°2	2ème	0,680 m²	0,000 m²
Chambre n°4	2ème	15,240 m²	0,000 m²
Chambre n°5	2ème	14,600 m²	0,000 m²
Total		144,550 m²	0,000 m²

Annexes & Dépendances	Etage	Surface Hors Carrez
Cave	1er SS	20,000 m²
Terrasse	Extérieur	8,230 m²
Total		28,230 m²

La présente mission rend compte de l'état des superficies des lots désignés à la date de leur visite. Elle n'est valable que tant que la structure et la disposition des pièces ne sont pas transformées par des travaux. La vérification de la conformité au titre de propriété et au règlement de copropriété n'entre pas dans le cadre de la mission et n'a pas été opérée par le technicien. Le présent certificat vaut uniquement pour le calcul de la surface totale. Le détail des surfaces ne vous est communiqué par EXIM EXPERTISES IMMOBILIERES qu'à titre indicatif.

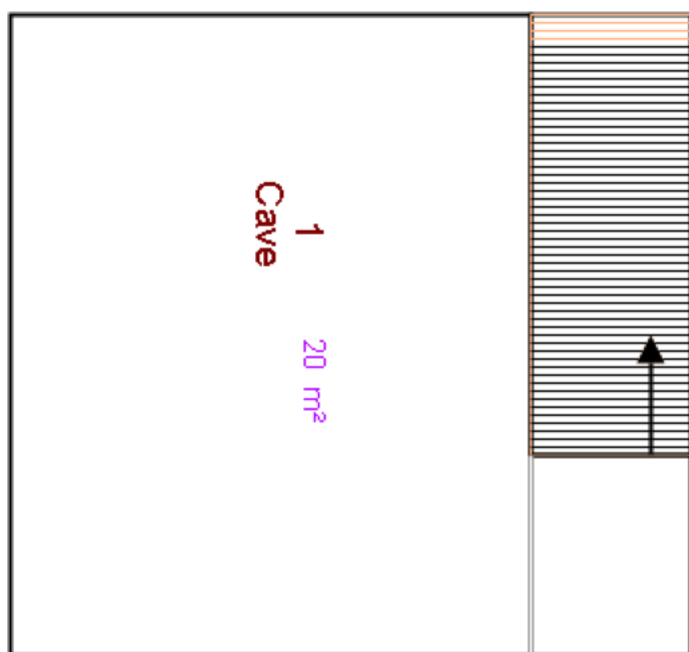
Le présent rapport ne peut être reproduit que dans son intégralité, et avec l'accord écrit de son signataire.

Le Technicien : Ségolène MAJCHRZAK	à LENS, le 28/02/2025
---------------------------------------	-----------------------

	<p>Nom du responsable : Jeannotte Guy-Philippe</p>
---	---

DOCUMENTS ANNEXES

sous sol

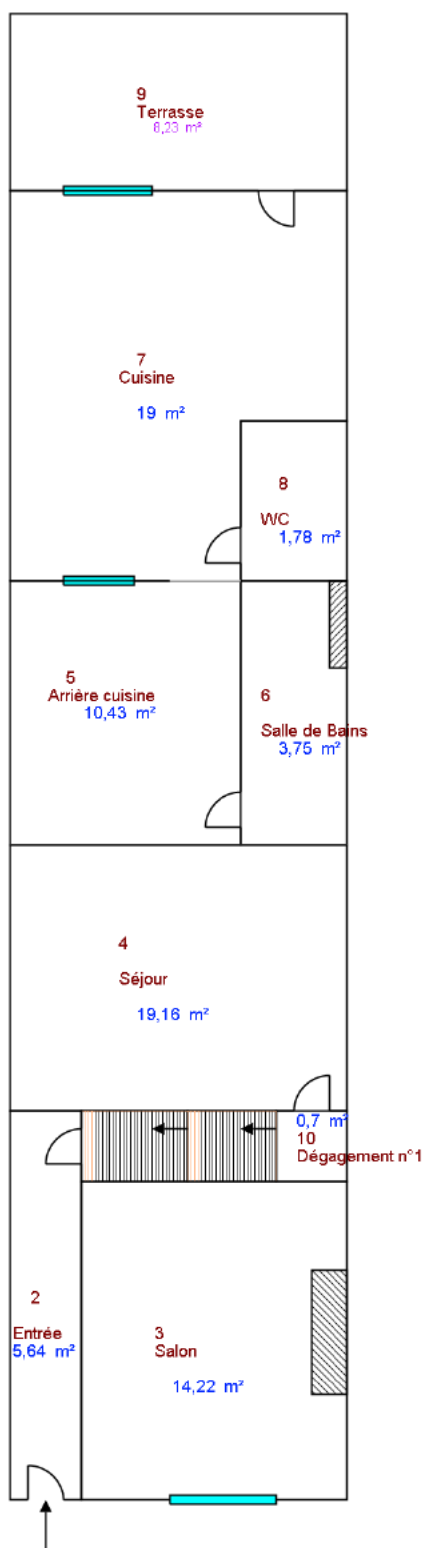


Légende :
 Surface Hors-Carrez

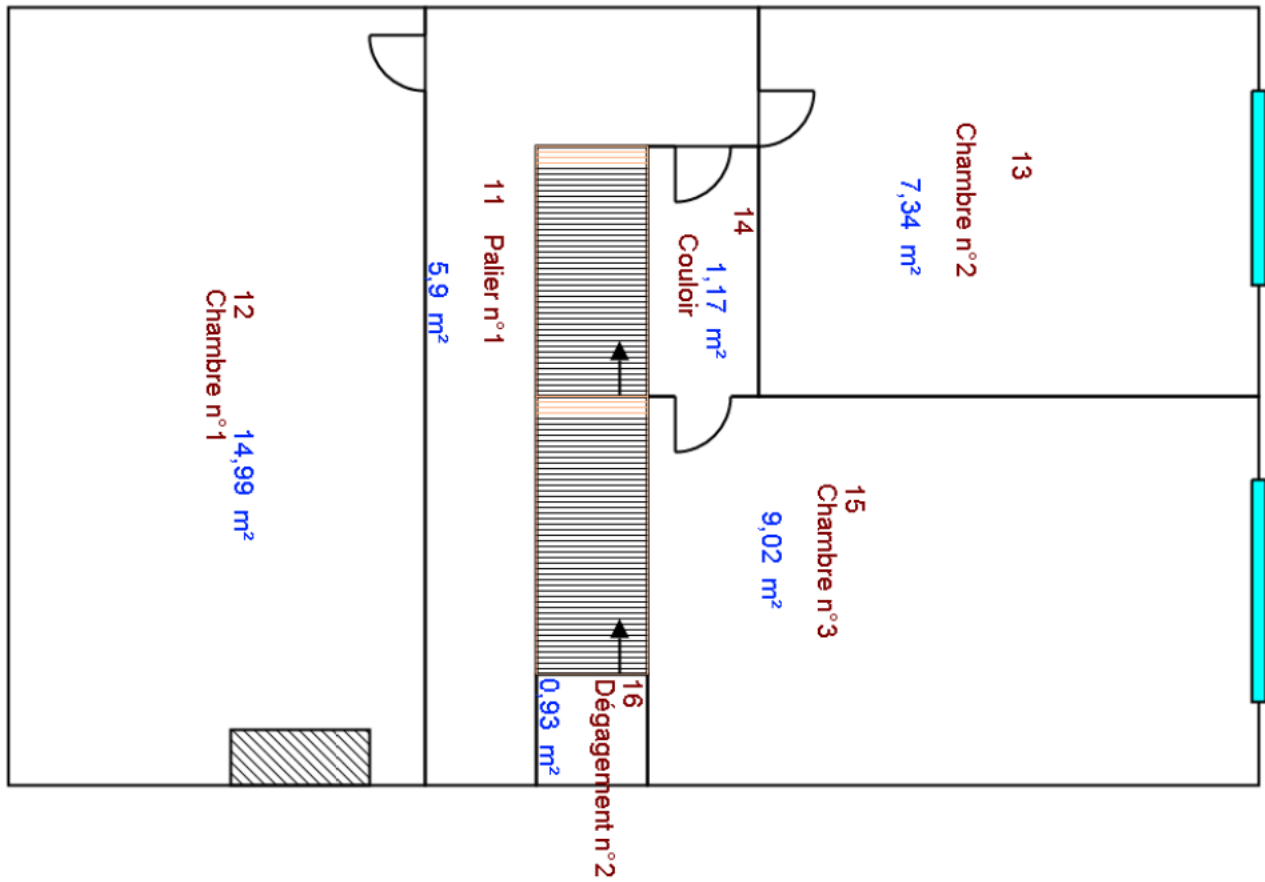
rdc

Légende :

- Surface Hors-Carrez
- Surface Carrez



1er

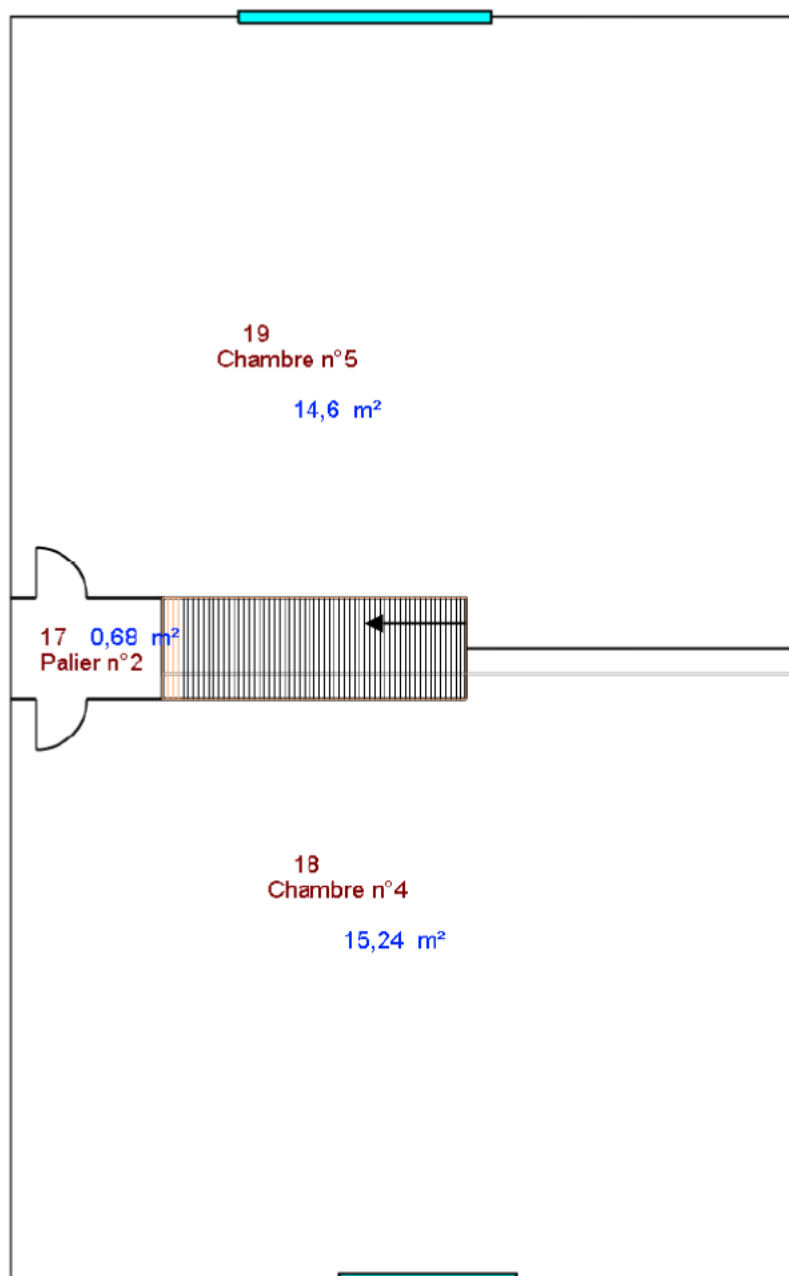


Légende :
Surface Carrez

2eme

Légende :

 Surface Carrez



Département :
PAS DE CALAIS

Commune :
MONTIGNY EN GOHELLE

Section : AM
Feuille : 000 AM 01

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

Date d'édition : 05/11/2025
(fuseau horaire de Paris)

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

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

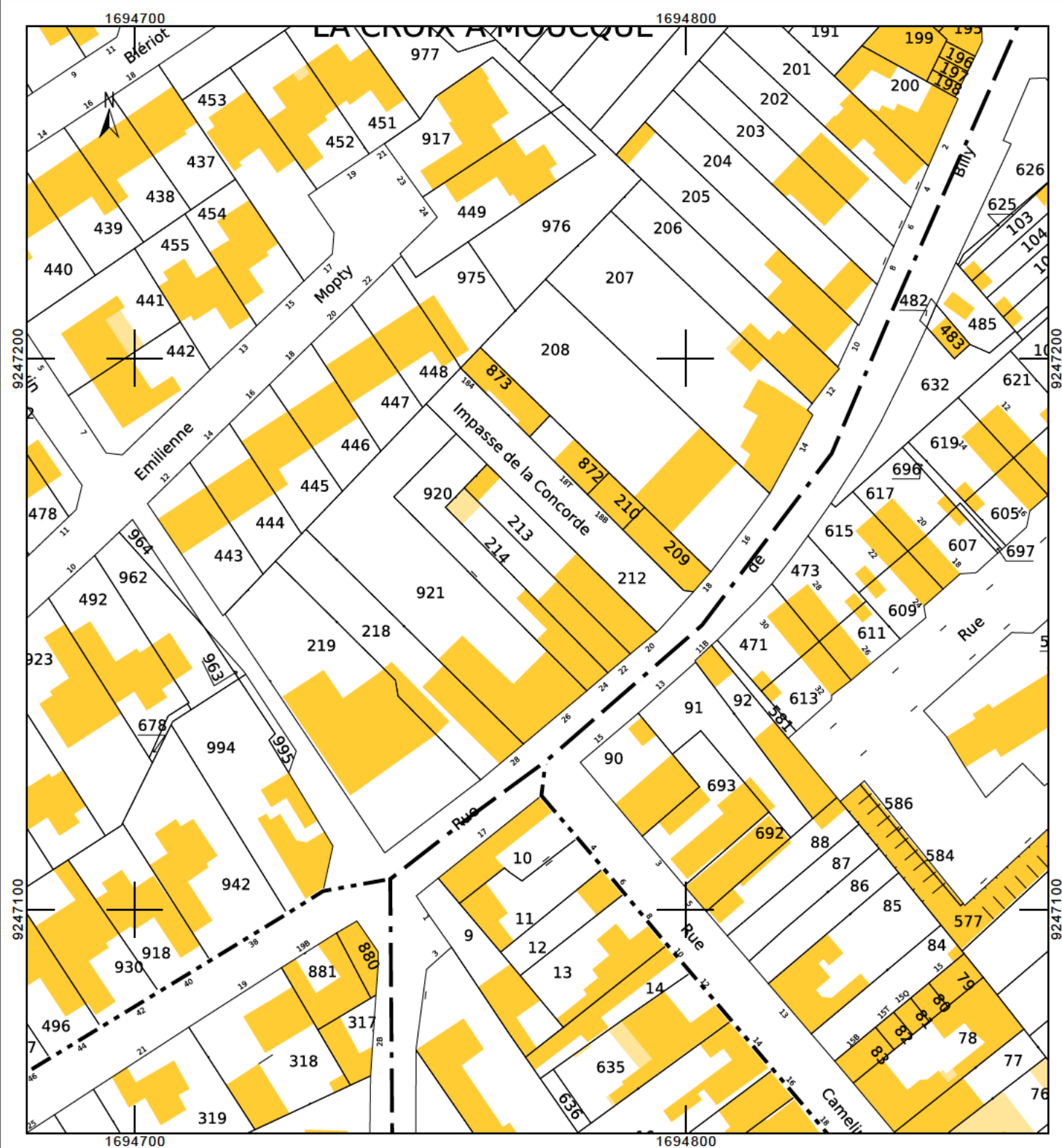
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Annexe 8

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 71 -fax
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

Pour Information :
Nouvelle adresse de notre Etude d'ARRAS
à compter du Lundi 18 novembre 2024
10-12 Place du Maréchal Foch 62000 ARRAS
(face à la gare)

PAS DE CALAIS HABITAT
Direction des Ventes – Direction Générale
4 avenue des Droits de l'Homme
CS 20926
62022 ARRAS CEDEX

ARRAS, le 7 décembre 2024

Nos réf : Gérard BAILLET/CP
Estimation d'habitation
Sise à MONTIGNY EN GOHELLE
22 rue de Billy

Madame,

Je reviens vers vous concernant l'estimation de la maison située
à MONTIGNY EN GOHELLE 22 rue de Billy.

Cette maison à usage d'habitation mitoyenne, construite en
briques, de façade étroite, présente une surface habitable d'environ 137
m² et se compose, savoir :

Au rez-de-chaussée :

Entrée
Une chambre
Salon
Séjour
Cuisine
Salle de bains
WC

Au 1^{er} étage :

Trois chambres

Au 2^{ème} étage :

Deux chambres

Annexes :

Cave
Jardin

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



Ce bien dispose de menuiseries PVC double vitrage et est équipé d'un chauffage central au gaz de ville.

Ce logement est actuellement libre d'occupation.

Une rénovation est à prévoir sur cet immeuble (rénovation complète de la cuisine et de la salle de bains, travaux d'isolation, revêtements de sols et revêtements muraux à changer, toiture à revoir...)

Pour l'estimation, nous avons recherché des références de maisons similaires en terme de superficie, vendues sur la Commune de MONTIGNY EN GOHELLE, dont les caractéristiques ont été reprises dans le tableau ci-après :

Date	Ville	Adresse	Surface	Valeur	Valeur au m ²
15/10/2024	MONTIGNY EN GOHELLE	18 rue de Billy	89 m ²	100000€	1124€
24/01/2024	MONTIGNY EN GOHELLE	29 rue Mirabeau	109 m ²	141000€	1294€
20/07/2023	MONTIGNY EN GOHELLE	26 rue du Moulin	73 m ²	40000€	548€

Concernant ces références, on peut noter :

- que la maison située 18 rue de Billy est une maison de ville en bon état.
- que la maison située 29 rue Mirabeau est une maison en très bon état, disposant d'un garage.
- et que la maison située 26 rue du Moulin est une petite maison nécessitant des travaux de rénovation.

Compte-tenu de ces éléments et des travaux à réaliser dans le logement estimé, nous retiendrons une valeur au mètre carré de 800€, soit :

$$137 \text{ m}^2 \times 800 \text{ €} = \underline{\underline{109.600 \text{ €}}}$$

Cette estimation est donnée en précisant qu'une marge de 10% est acceptable, soit un prix de 98.640 Euros.

En conséquence, je vous confirme qu'une vente moyennant un prix compris entre 100.000 Euros et 105.000 Euros nous paraît acceptable.

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 stroke that curves upwards at the end.