

Accusé de réception en préfecture  
062-344077672-20250523-14779-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.

**FOUQUIERES-LES-LENS - Rue du Quart de Six Heures Aménagement de  
parcelles pour la construction d'un béguinage, d'un collectif et de lots à  
bâtir en PSLA**  
**Faisabilité**

---

Direction du patrimoine et de la maîtrise d'ouvrage

Rapporteur : M. [REDACTED]

---

#### **I - CONTEXTE**

Lors de sa séance en date du 28 mars 2024, le Bureau du Conseil d'administration de Pas-de-Calais habitat a validé l'opportunité d'une opération de construction de 23 logements en béguinage, d'un collectif de 7 logements ainsi que de l'aménagement de 14 parcelles pour la construction de PSLA.

Le projet se situe au croisement de la rue des Fusillés et de la rue du Quart de Six Heures à Fouquières-lès-Lens.

#### **II – PRESENTATION DU SITE**

Pas-de-Calais Habitat est propriétaire d'un patrimoine foncier sur cette entrée de ville reprenant les parcelles reprises au cadastre sous les références AD 1332, 1331, 778, 1420, 782, 781, 780. La contenance totale de ces emprises est de 10 794 m<sup>2</sup> (annexe 1 - plan de cadastre et annexe 2 - propriétés foncières).

La commune est propriétaire de la parcelle AD 1393 d'une contenance de 722 m<sup>2</sup> et est disposée à nous la céder afin de compléter notre programme (annexe 2).

L'enseigne commerciale Aldi, point d'attractivité du quartier, est voisine des parcelles du projet.

### **III – PROJET**

Depuis la démolition du bâtiment Ortu en novembre 2024, les parcelles sont libres de toute construction.

Le projet consiste à l'aménagement des différents fonciers pour la construction de 14 maisons PSLA, 23 logements en béguinage, et d'un petit collectif composé de 7 logements (annexe 3).

Un traitement qualitatif des abords de la construction sera prévu améliorant le bien vivre ensemble avec notamment la mise en place de bancs, d'une placette et d'installations (de type boulodrome) favorisant les échanges entre les locataires, et la mise en œuvre de Point d'Apports Volontaire en entrée de Résidence.

Dans le cadre de son développement, Aldi aimerait reconstruire sur site, un nouveau magasin et a besoin d'étendre son emprise pour garantir un nombre de places de stationnement suffisant. De ce fait, Aldi souhaite acheter une partie de la parcelle cadastrée n°1332 (d'une contenance de 1 057 m<sup>2</sup>) permettant d'avoir un accès véhiculé depuis la rue du Quart de Six Heures et d'avoir un nombre de places de stationnement suffisant pour respecter la réglementation (annexe 4)

Ce rachat a pour conséquence de modifier l'emprise des places de stationnement du projet de béguinage et nous oblige à infiltrer les eaux pluviales via des caissons sous voiries sans surcoût par rapport au projet initial.

### **IV – PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL**

Le projet prévoit la viabilisation de 14 lots à bâtir pour Coopertois dont le prix de revente est estimé à 12 000 € la parcelle.

La valeur domaniale d'une parcelle de 800 m<sup>2</sup> correspondant au projet de cession a été estimée en 2021. Sa valeur était de 51 224 € (annexe 5).

Le projet prévoit aujourd'hui une cession de 1 057 m<sup>2</sup> puisque dans le cadre de son projet d'expansion, Aldi se porterait précisément acquéreur de cette surface à hauteur de 64 € /m<sup>2</sup> soit 67 648 €.

Une actualisation de l'avis est en cours d'instruction.

L'opération globale de viabilisation des différents lots est reprise dans le bilan d'aménagement (annexe 6).

Cette opération doit également englober un travail sur la rétrocession de l'ensemble des voiries et des réseaux dans le domaine public.

#### **V – PLANNING PREVISIONNEL**

Juin 2025	: Dépôt du permis d'aménager.
Septembre 2025	: Consultation des entreprises.
Novembre 2025	: Notification des marchés et démarrage des travaux avec un délai estimé à 9 mois.
Juillet 2026	: Réception

\*\*\*\*\*

Au vu des éléments proposés et après en avoir délibéré, les membres du Bureau :

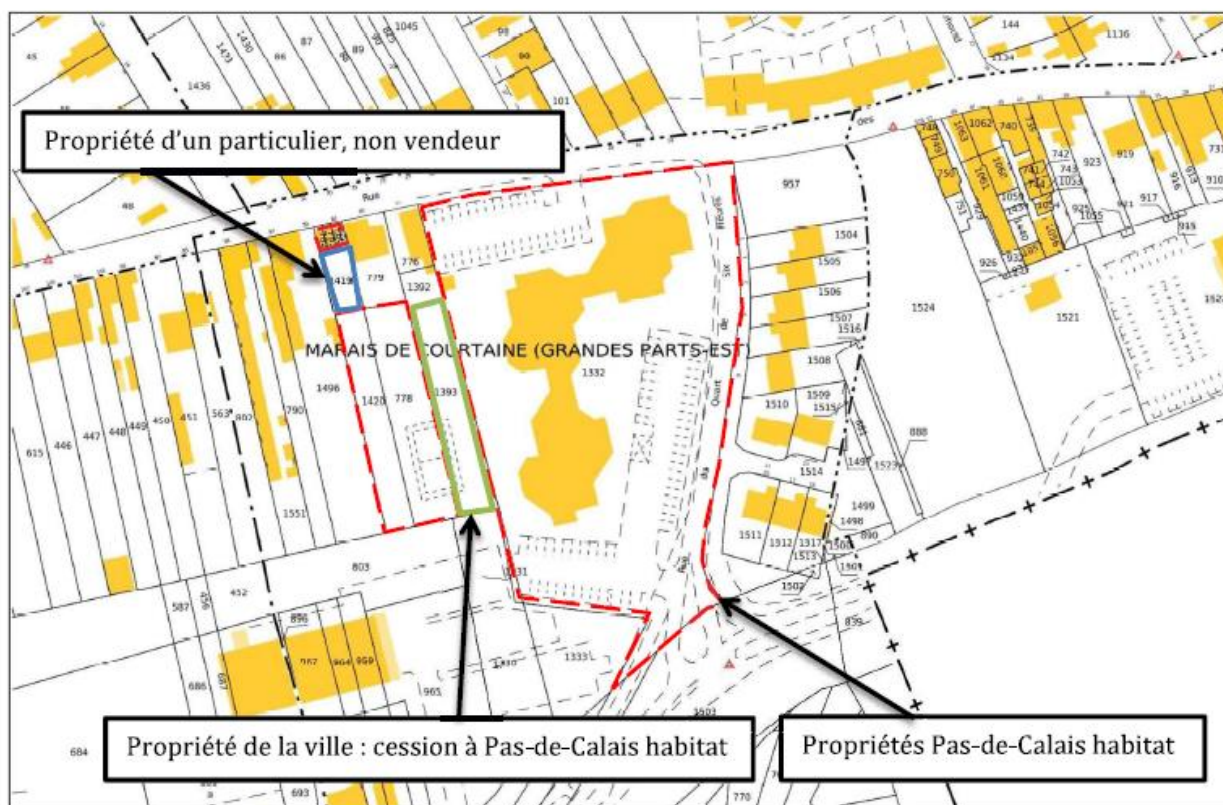
✓ autorisent la poursuite de l'opération.

Décision adoptée à l'unanimité

## ANNEXE 1



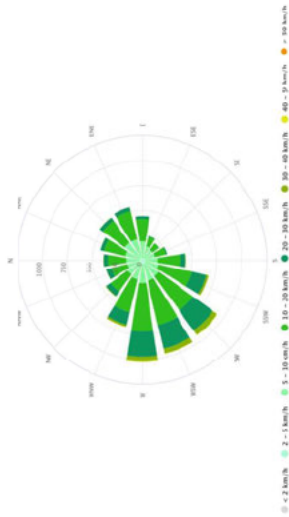
## ANNEXE 2







Rose des vents :  
Fouquieres-lès-Lens  
10.62°N, 1.57°E (11 m/s)



Légende et surfaces (hors accession à la propriété) :

Lgnts T2 plain-spied	= 251 m²	Voirie	= 817 m²
Lgnts T3 plain-spied	= 752 m²	Stationnement	= 376 m²
Lgnts T3 en R+1	= 530 m²	Cheminement piéton	= 142 m²
Lgnts T4 en R+1 (2000 m²)		Pavés perméables	= 331 m²
Collectif de 7 lgnts	= 333 m²	Esp. Verts logements	= 1 558 m²
Garages (2000 m²)		Zone de jeu CM	= 57 m²
Arbre de jardin (2000 m²)		Esp. Verts paysag. act.	= 1 082 m²
		<b>TOTAL projet</b>	<b>= 8 893 m²</b>

Proposition de répartition des logements du béguinage :

18 T3pp QU 3 T3pp + 20 T2pp QU 4 T2pp + 9 T3pp + 10 T3p+1

## 1 \_ PRO\_Niveau 0 - 1.500e

FAISA\_04  
PLAN RDC projeté - 1.500e

MAITRE D'OUVRAGE  
Pas-de-Calais Habitat

PROJET

Construction 23 logements individuels et 7  
logements collectifs  
rue du Quart de Six Heures  
62740 FOUQUIERES-LES-LENS

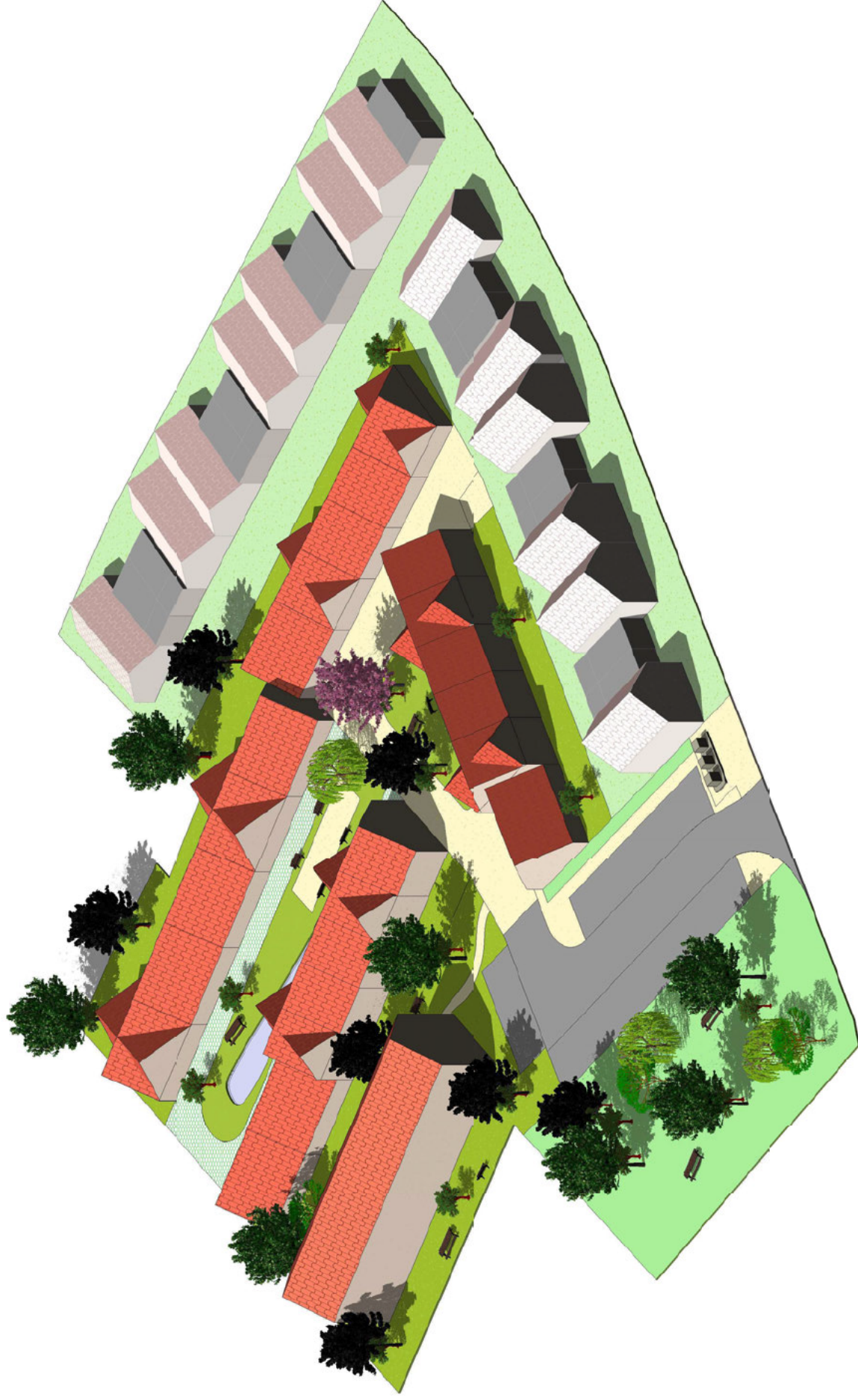
NOTE

L'ensemble des plans visés sert uniquement à la réalisation d'étude de faisabilité et à l'obtention des autorisations administratives (ex : Permis de Construire).  
Ils ne peuvent en aucun cas servir à la réalisation technique du projet qui se fera au travers de plans d'exécution des ouvrages fournis par les entreprises ou le maître d'œuvre concerné.

PROJET N° 0347

FAISA | 20250219

Dessiné par | JD



FAISA\_06  
RENDU 3D

MAÎTRE D'OUVRAGE  
Pas-de-Calais Habitat

PROJET  
Construction 23 logements individuels et 7  
logements collectifs  
rue du Quart de Six Heures  
62740 FOUQUIERES-LES-LENS

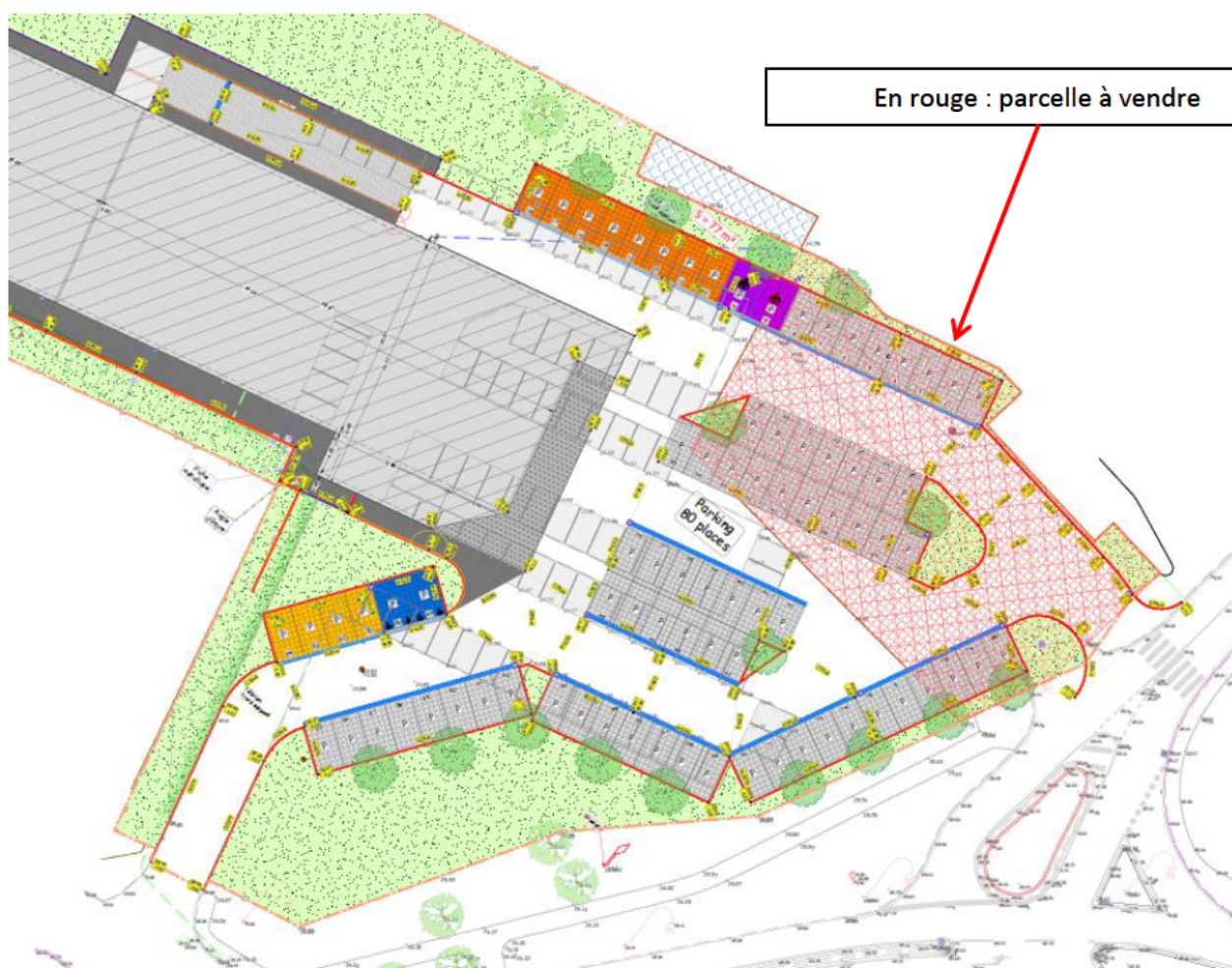
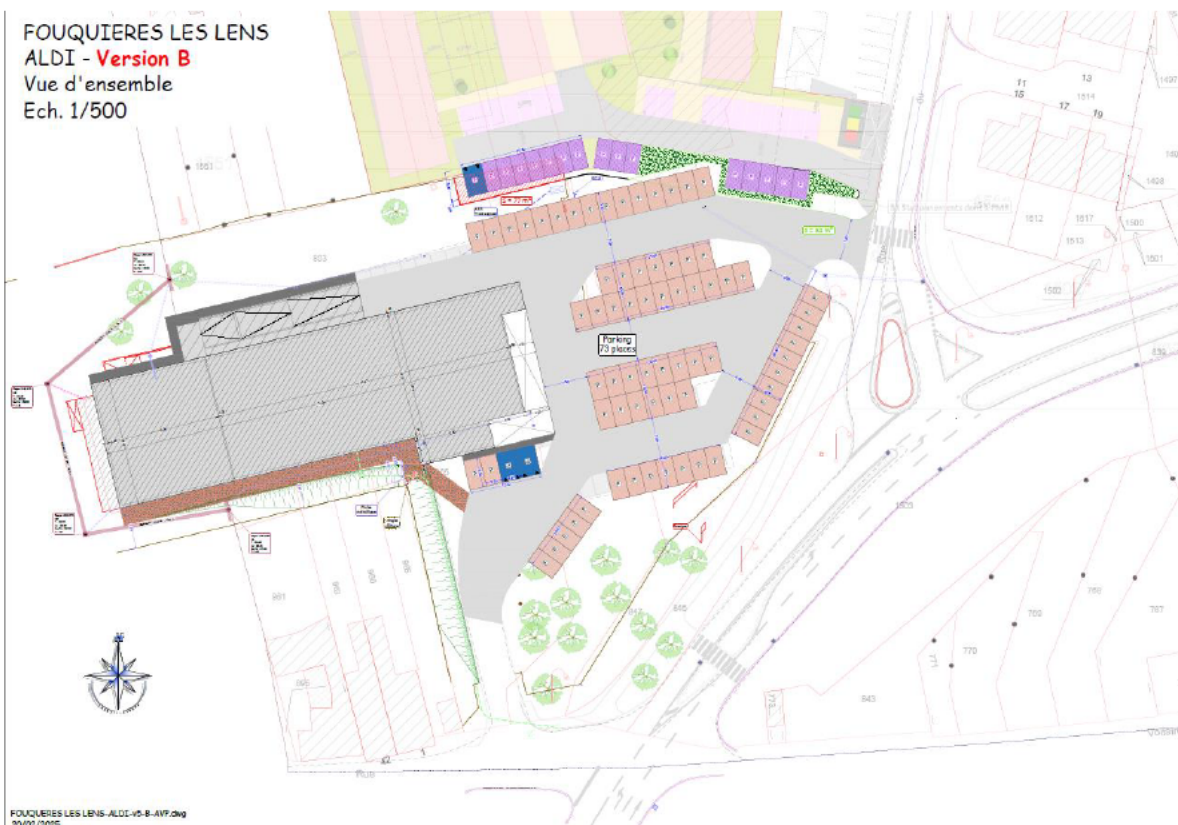
NOTE  
L'ensemble des plans visés sert uniquement à la réalisation d'étude de  
faisabilité et à l'obtention des autorisations administratives (ex : Permis  
de Construire).  
Ils ne peuvent en aucun cas servir à la réalisation technique du projet  
qui se fera au travers de plans d'exécution des ouvrages fournis par les  
entreprises ou le maître d'œuvre concerné.

PROJET N° 0347  
FAISA | 20250219

Dessiné par | JD



## ANNEXE 4







## Annexe 5



Direction départementale des Finances Publiques du  
Pas de Calais

le 07/05/2021

Pôle d'évaluation domaniale- Immeuble Foch  
5, rue du Docteur Brassart  
62034 ARRAS Cedex

*Le Directeur à*

[REDACTED]

[REDACTED]

MONSIEUR LE DIRECTEUR GENERAL  
SA HLM PAS DE CALAIS HABITAT

[REDACTED]

Réf. DS : 4162596

Réf OSE : 2021-62351-27989

### AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

<i>Désignation du bien :</i>	Terrain nu
<i>Adresse du bien :</i>	Rue du quart de six heures, 62 470 Fouquières les Lens
<i>Valeur vénale :</i>	51 224€ H.T

*Il est rappelé que les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent sur délibération motivée s'écarter de cette valeur.*

## **1 – SERVICE CONSULTANT**

SA HLM Pas de Calais.

Affaire suivie par : [REDACTED]

## **2 – DATE**

de consultation : 15/04/2021

de réception : 15/04/2021

de visite : 20/04/2021

de dossier en état : 20/04/2021

## **3 – OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ**

Cession envisagée d'un terrain nu à un privé.

## **4 – DESCRIPTION DU BIEN**

Emprise de 800m<sup>2</sup> environ, sous réserve d'arpentage, de la parcelle de terrain bâtie cadastrée AD1332, actuellement en nature de sol macadamisé et à usage de parking, de forme quasi rectangulaire avec façade à rue. La parcelle AD1332 comprend un ensemble immobilier composé de trois bâtiments, propriété de Pas de Calais Habitat, dont les deux bâtiments aux extrémités seront voués à la démolition et le bâtiment central réhabilité. En front à rue de la parcelle AD1332, des logements en accession à la propriété seront construits.

## **5 – SITUATION JURIDIQUE**

Nom des propriétaires : SA HLM Pas de Calais Habitat.

Situation d'occupation : libre d'occupation.

## **6 – URBANISME – RÉSEAUX**

Plan Local Urbanisme.

Zone UD : zone agglomérée résidentielle correspondant aux cités minières et aux constructions plus récentes. Elle est affectée à l'habitat, commerces, services et activités artisanales non polluantes(...).

Périmètre de protection : non renseigné dans la saisine.

Servitudes administratives ou de droit privé : sans objet.

Réseaux et voiries : réseaux présents(eau, électricité, assainissement).

Surface de plancher maximale autorisée : non renseignée dans la saisine.

## **7 – DATE DE RÉFÉRENCE**

Sans objet.

## **8 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE**

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison directe avec les prix relevés sur le marché immobilier local, pour des cessions récentes de biens présentant des caractéristiques similaires.

La valeur vénale du bien est estimée à 51 224€ H.T. Une marge d'appréciation de 10 % permettant d'admettre des conditions financières s'écartant de la valeur vénale retenue est octroyée.

## **9 – DURÉE DE VALIDITÉ**

Une nouvelle consultation du service sera nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai de 18 mois ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

## **10 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES**

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

Une nouvelle consultation du Pôle d'Évaluation Domaniale serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus, ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Pour le Directeur départemental des Finances publiques  
et par délégation,



Sonia CLABAUX

Inspectrice des Finances Publiques



# Annexe 6

DEPENSES	Mt HT	RECETTES	Mt HT
<b>1. Etude de définition et de suivi</b>	27 000,00 €	<b>1. Produits de cession</b>	616 716,22 €
1.1 Etude urbaines	0,00 €	<b>1.1 Valo foncières logements</b>	168 000,00 €
1.2 Etudes de Marché	0,00 €	1.1.1 Accession libre (LL en m2)	168 000,00 €
1.3 Géomètre plan topo	12 000,00 €	1.1.2 LLS Ind	0,00 €
1.4 Etudes de sol	15 000,00 €	1.1.3 Logements VEFA	0,00 €
1.5 Loi / L'eau	0,00 €	1.1.4 Accession aidée collectif	0,00 €
1.6 Expertises et Conseils juridiques	0,00 €	1.1.5 Accession aidée	0,00 €
1.7 Projets abandonnés	0,00 €	Remarques : NB Lots libres	0,00 €
1.8 Etudes diverses	0,00 €	Total logts	14
<b>2. Foncier</b>	0,00 €	<b>1.2 Valo foncières activités</b>	448 716,22 €
2.1 charge foncière	0,00 €	1.2.1 Commerces (m2)	0,00 €
2.2 Frais de Notaire (5%)	0,00 €	1.2.2 Bureaux (m2)	0,00 €
<b>3. Mise en état des sols</b>	50 000,00 €	1.2.3 Activités (m2)	379 468,22 €
3.1 Démolition	0,00 €	1.2.4 Vente foncier ALDI	69 248,00 €
3.2 Dépollution	0,00 €	<b>2. Subventions / Participations</b>	0,00 €
3.3 Archéologie préventive	0,00 €	<b>3. Loyers Divers</b>	0,00 €
3.3 Débroussaillage/Défrichage	0,00 €	<b>4. Produits financiers (excédent de trésorerie)</b>	0,00 €
3.4 Terrassement préalable	0,00 €		
3.5 Dévoiement et/ou coupure de réseau	50 000,00 €		
<b>4. Travaux d'aménagement</b>	444 797,06 €		
4.1 Travaux d'infra Primaire	235 305,30 €		
4.2 Eclairage public	107 739,92 €		
4.3 Espaces verts / clotures	37 237,69 €		
4.3.1 GRDF	700,00 €		
4.3.2 ENEDIS	14 000,00 €		
4.3.3 VEOLIA	14 000,00 €		
4.3.4 FT (fibre + cuivre)	16 800,00 €		
4.4 Travaux d'aménagements paysagers	0,00 €		
4.5 Coût d'entretien avant transfert Collectivité	0,00 €		
4.6 Provisions pour Aléas	19 014,15 €		
<b>5. Honoraires sur travaux</b>	48 899,16 €		
5.1 MOE (Urbaniste, Paysagiste, BET VRD...)	39 440,00 €		
5.2 SPS	2 353,05 €		
5.3 CT	4 706,11 €		
5.4 Constat d'Huissier	600,00 €		
5.5 Affichage du Panneau de Permis d'Aménager	600,00 €		
5.6 Affichage panneau de chantier	1 200,00 €		
<b>6. Frais sur vente</b>	18 020,00 €		
6.1 Frais de Géomètre (arpentage, etc.)	9 800,00 €		
6.2 Frais de notaires (actes de cession, etc.)	6 720,00 €		
6.3 Honoraires de commercialisation	1 500,00 €		
<b>7. Taxes</b>	28 000,00 €		
7.1 Taxes	28 000,00 €		
<b>8. Participations</b>	0,00 €		
<b>9. Rémunération</b>	0,00 €		
<b>10. Frais financiers</b>	0,00 €		
<b>Total Dépenses</b>	<b>616 716,22 €</b>	<b>Total Recettes</b>	<b>616 716,22 €</b>