



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 10 OCTOBRE 2025

Président : Monsieur COTTIGNY

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

Excusés : Monsieur LEROY qui a donné pouvoir à Monsieur COTTIGNY.
Monsieur MALFAIT.

SAINS EN GOHELLE - 31 rue Alexandre Dhesse Acquisition en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA) d'un ensemble immobilier de 39 logements collectifs (répartis en 2 bâtiments) de 39 places de stationnement en extérieur et d'un local pour le stationnement de vélos.
Contrat Préliminaire de Réservation (CPR)

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

I – PREAMBULE

En application de l'article L. 433-2 du Code de la construction et de l'habitation (CCH), un organisme HLM peut acquérir en VEFA des logements inclus dans un programme de construction, à la condition que celui-ci ait été établi par un tiers et que les demandes de permis de construire aient déjà été déposées.

De plus, le recours à la VEFA est possible lorsque la construction du bâtiment ne répond pas à des besoins spécifiques de l'acheteur public.

Cet encadrement vise à éviter la requalification d'une VEFA en marché public de travaux.

II – CONTEXTE

La société «Les Lotisseurs du Nord », SAS au capital de 3 000 000 euros dont le siège

social est à Carvin (62220), zone d'activité du Château, 76 rue Elie Cartan, immatriculée au registre du commerce et des sociétés d'Amiens sous le numéro 884 006 594, projetée de réaliser un programme de 39 logements collectifs (répartis en 2 bâtiments) et de 39 places de stationnement en extérieur ainsi qu'un local pour le stationnement des vélos (environ 58) à proximité directe du parking, sur la commune de Sains-en-Gohelle au 31 rue Alexandre Dhesse (annexe 1).

La société « Les Lotisseurs du Nord » propose à Pas-de-Calais habitat la vente en l'état futur d'achèvement de ce programme (annexe 2).

III - TERRAIN D'ASSIETTE

Le projet de construction de l'ensemble immobilier sera édifié sur un tènement foncier actuellement repris au cadastre sous les références AK n°28 et 29 d'une superficie totale de 6 753 m² (annexe 3).

L'emprise concernée par le projet proposé, est reprise au cadastre sous les références AK 28p et 29p d'une superficie totale de 3 349 m² (sous réserve d'arpentage, annexe 4).

IV - PERMIS DE CONSTRUIRE

La maîtrise d'œuvre a été confiée au cabinet d'architecture « CONCEPT ARCHI » de Villeneuve d'Ascq.

La société «Les Lotisseurs du Nord» a déposé en date du 16 juillet 2024 une demande de permis de construire enregistrée sous le n° PC 062737 24 00006 complétée le 05 août 2024 puis accordée le 20 novembre 2024 pour l'opération reprise ci-dessus.

A ce jour, le permis de construire est donc purgé du délai de recours des tiers et du droit de retrait administratif.

V - PROJET D'ACQUISITION

La société « Les Lotisseurs du Nord » propose donc à Pas-de-Calais habitat la vente en l'état futur d'achèvement de l'ensemble immobilier composé de deux bâtiments en R+2, d'un parking sécurisé et d'un local pour vélos (notice descriptive en annexe 5).

Les bâtiments A et B comprendront respectivement 22 et 17 logements du T2 au T4 pour une surface habitable totale d'environ 2 529,55 m².

La typologie est la suivante : 20 T2, 13 T3 et 6 T4.

Le parking sécurisé sera constitué de 39 places de stationnement dont deux réservées aux personnes à mobilité réduite (PMR).

Le tout réalisé sur un ensemble immobilier repris au cadastre sous les références AK 28p et 29p totalisant une emprise de 3 349 m².

Le montant total d'acquisition proposé est de 5 452 346,50 € HT soit 2 150 € HT/m² SHab (annexe 6).

Il est prévu le versement d'un dépôt de garantie égal à 5% du prix d'acquisition soit la somme de 272 617,32 € HT.

La livraison est prévue pour fin 2027.

Le montage financier est décrit dans la fiche financière jointe en annexe 7.

VI – AVIS DES DOMAINES

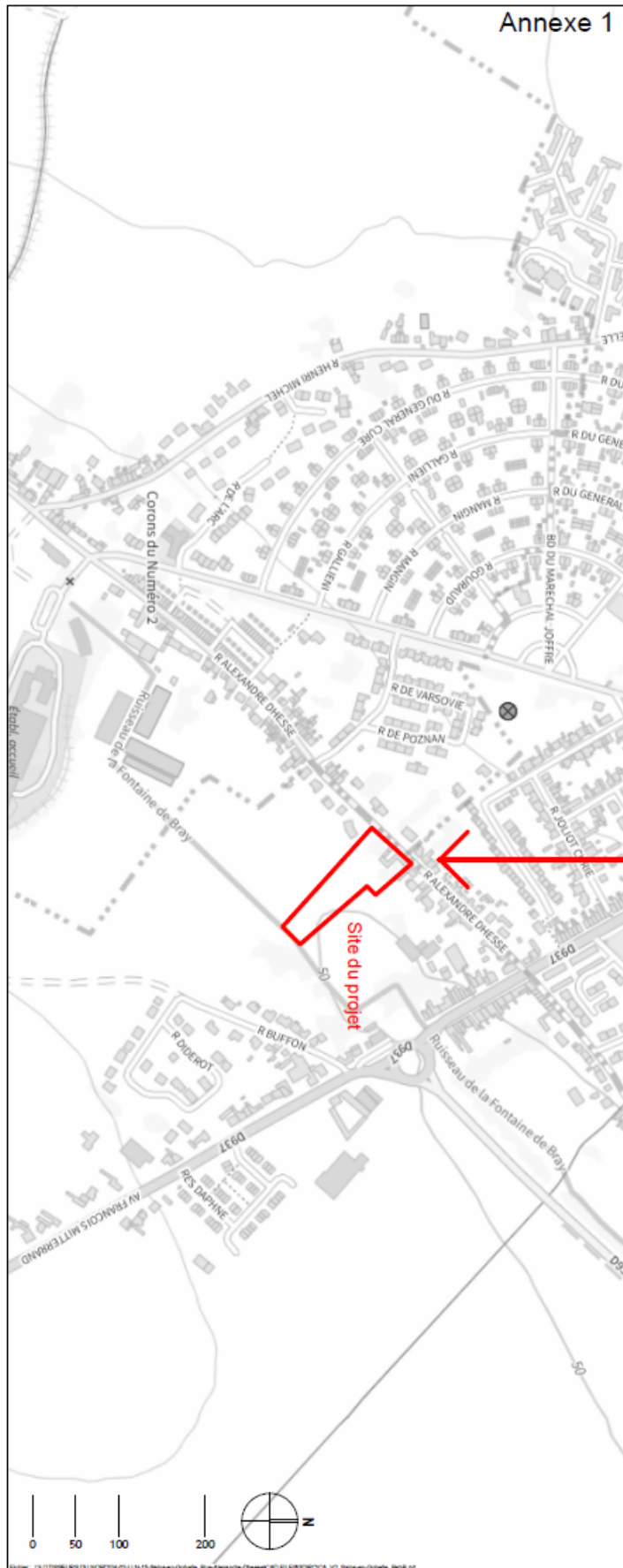
Consulté le 13 mai 2025 par Pas-de-Calais habitat en vertu de l'article L. 451-5 du CCH, le Pôle d'évaluation domaniale du Pas-de-Calais a évalué la valeur vénale du bien à 5 416 000 € hors taxes, valeur assortie d'une marge d'appréciation de 10% portant la valeur maximale d'acquisition arrondie à 5 957 000 € (annexe 8).

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

- ✓ autorisent le Directeur général, ou toute personne habilitée, à signer le contrat préliminaire de réservation (CPR) au prix de 5 452 346,50 € HT, étant ici précisé que le montant du dépôt de garantie s'élève à la somme de 272 617,32 € HT.

Décision adoptée à l'unanimité

Annexe 1



Ville de Sains-en-Gohelle
31 rue Alexandre Dhesse
39 logements collectifs

PC01

Dossier de
demande de
Permis de construire



concept archi* - sari d'architecture

12bis, Av. de la Créativité - CS 90361
F - 59689 Villeneuve d'Ascq Cedex
T: +33 (0)3.20.72.72.72 | F: +33 (0)3.20.89.23.89 |
www.concept-archi.com | contact@concept-archi.com

Plan de Situation

dossier : 24-02-LLN-15
date : 15.07.2024

échelle : 1 : 5000
dessiné : LB



SCCV SAINS EN GOHELLE
ALEXANDRE DHESSÉ



LES LOTISSEURS DU NORD



CONSTRUCTION DE 2 IMMEUBLES COLLECTIFS DE 39 LOGEMENTS PERFORMANCE THERMIQUE RE2020

Rue Alexandre Dhesse
62114 Sains en Gohelle



NOTICE DESCRIPTIVE

Notice descriptive prévue par l'article R. 261-13 du CCH
Etablie par référence à l'Arrêté du 10 mai 1968 fixant la notice descriptive prévue par l'Article 18 du Décret n° 67.1166 du
22 décembre 1967. (Annexe : JO 29 juin 1968)

1 GÉNÉRALITÉS

Le programme immobilier est situé au 31 rue Alexandre Dhesse à Sains en Gohelle. Il est composé de deux bâtiments d'habitation collectifs, le bâtiment A de 22 logements et le bâtiment B de 17 logements pour un total comprenant 39 logements.

L'ensemble est érigé sur un terrain de 6 753 m².

Les constructions comprendront un accès collectif desservi par la rue Alexandre Dhesse.

Le parking sécurisé des logements disposera de 39 places, dont 2 PMR. Le stationnement des vélos sera assuré à l'intérieur du local à proximité directe du parking.

La gestion des ordures ménagères sera assurée par un Point d'Apport Volontaire Rue Alexandre Dhesse.

Le projet de construction de l'ensemble immobilier susvisé a fait l'objet d'un permis de construire, déposée en Mairie de Sains en Gohelle le 16 juillet 2024, enregistrée sous le n° PC 062737 24 00006, complété le 5 Aout 2024 puis accordé le 20 novembre 2024.

1.1 OBJET DE LA PRÉSENTE NOTICE :

Le présent descriptif a pour objet de définir les conditions techniques et les prestations suivant lesquelles sera construit l'immeuble.

1.2 NOTE GÉNÉRALE :

Les caractéristiques techniques des lots sont définies par la présente notice.

L'ouvrage sera exécuté en conformité avec les règles de construction et de sécurité et selon les règles de l'art.

La conformité de la construction sera soigneusement vérifiée par un bureau de contrôle agréé.

Les marques et références sont mentionnées pour indiquer un niveau qualitatif de réalisation.

Il est expressément prévu que, dans le cas où, pendant la construction, la fourniture ou la mise en œuvre de certains matériaux, équipements ou matériels, se révélerait impossible, difficile ou susceptible d'entraîner des désordres (exemple : retards d'approvisionnements, défauts de fabrication, difficultés d'importation), le Maître d'Ouvrage pourra remplacer ces matériaux, équipements ou appareils par d'autres, de qualité au moins équivalente.

Le Maître d'Ouvrage pourra également améliorer la qualité ou la présentation de tout ou partie de la construction.

Il est précisé que les cotes et les surfaces mentionnées sur les plans sont indiquées sous réserve des tolérances de construction, tel que défini dans l'acte de vente. Les équipements ou appareils ainsi que les retombées, soffites, et faux-plafonds, peuvent y être figurés à titre indicatif, les canalisations ne sont pas figurées.

Les teintes, coloris et finitions de façades, des revêtements des parties communes de l'immeuble et de ses dépendances seront choisis par l'Architecte en accord avec les différents services administratifs impliqués.

L'isolation acoustique sera conforme à la NRA et respectera le classement acoustique des façades.

Les logements sont conçus de manière à respecter le niveau de performance thermique « RE 2020 ».

Dans cet objectif, dans cet objectif, les mesures d'isolation de nos constructions sont renforcées et l'énergie primaire retenue pour le chauffage et la production d'eau chaude sanitaire sera de l'électricité.

1.3 NOTE PRÉLIMINAIRE

Les matériaux, procédés, équipements ou marque indiqués dans la présente notice pourront être modifiés en raison de circonstances indépendantes de la volonté du vendeur ou en cas de force majeure, sous conditions de qualité et de caractéristiques techniques similaires.

Ces modifications pourront notamment résulter :

- D'une pénurie, même momentanée, ou d'un arrêt de fabrication pour une cause quelconque ou encore de délais de livraison non observés ou trop longs ;
- D'exigences particulières des Pouvoirs Publics, des services concédés ou des services de sécurité sur des points déterminés de la construction ;
- D'exigences découlant de nouveaux règlements, normes ou D.T.U. qui seraient rendus applicables à l'immeuble ;
- De nécessités techniques mises en évidence au cours de la construction.

En cas d'impératifs techniques ou esthétiques, l'architecte se réserve le droit de modifier certains matériaux, prestations ou aménagements en accord avec les règles de l'art et l'acquéreur.

Il est précisé que tous les éléments de décoration et d'équipements sur les plans ne constituent en aucune manière une obligation de la part du vendeur.

Le constructeur se réserve une tolérance de 5% en plus ou en moins sur les surfaces indiquées au plan vente.

Il est rappelé que la société se réserve la possibilité d'apporter les modificatifs qui seraient dues à des impératifs d'ordre technique, administratif ou normatif.

Annexe 3

Département :
PAS DE CALAIS

Commune :
SAINS EN GOHELLE

Section : AK
Feuille : 000 AK 01

Échelle d'origine : 1/2000
Échelle d'édition : 1/1250

Date d'édition : 12/05/2025
(fuseau horaire de Paris)

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

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

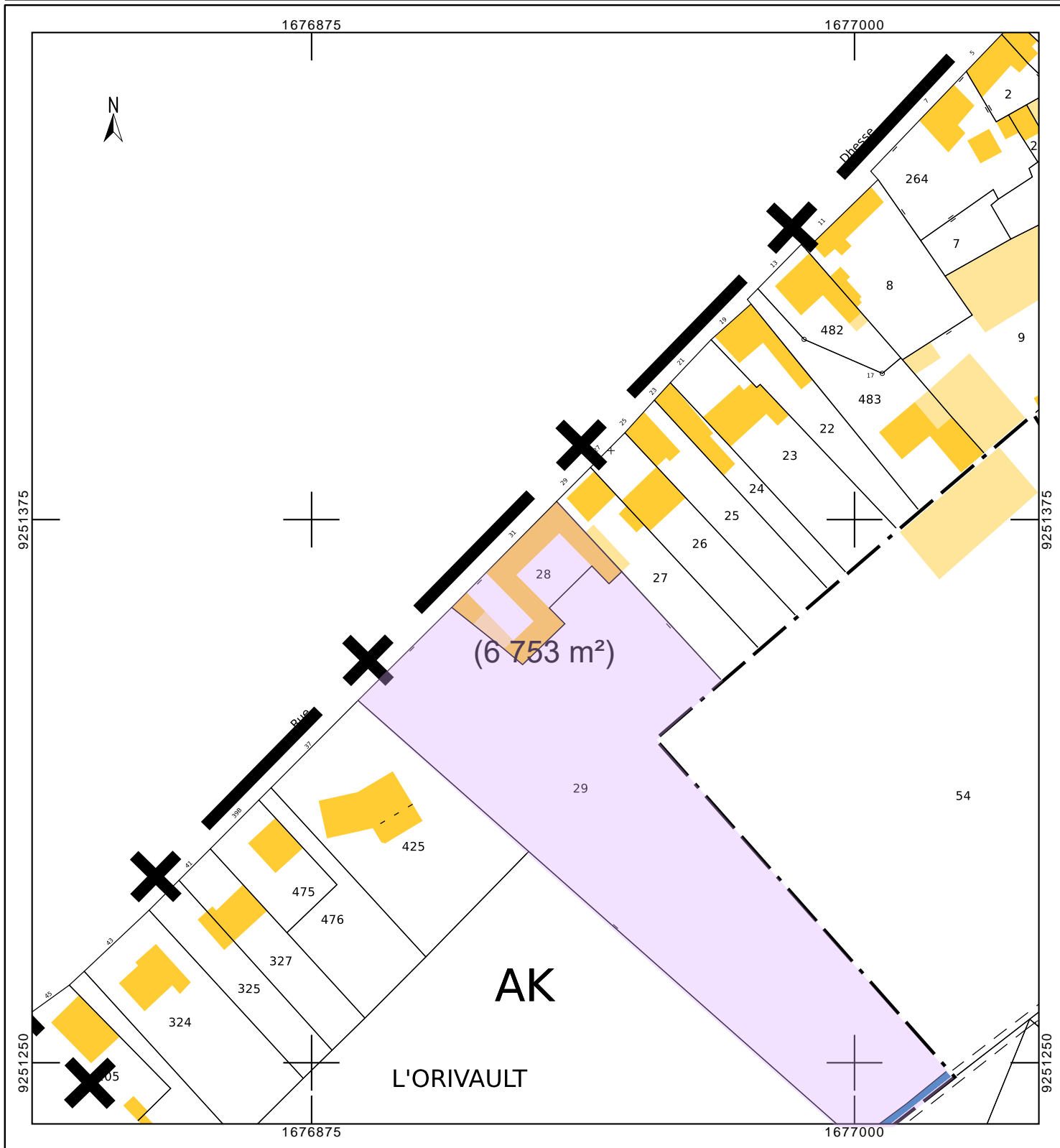
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

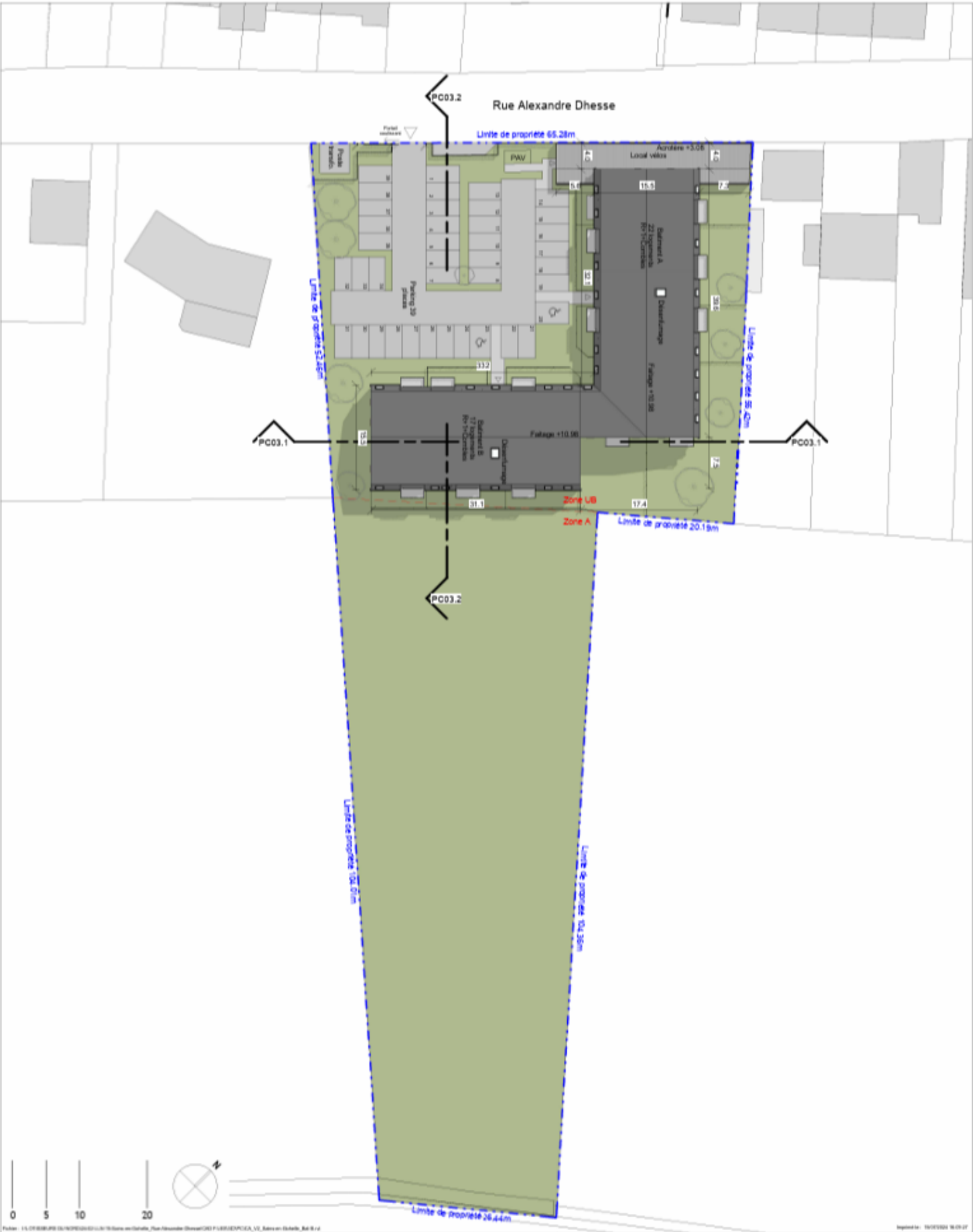
AK 28 + 29 => 31 rue Alexandre Dhesse



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@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr





Ville de Sains-en-Gohelle 31 rue Alexandre Dhesse 39 logements collectifs		PC02.1	Dossier de demande de Permis de construire	 SCCV SAINS EN GOHELLE ALEXANDRE DHESSÉ
 concept archi ® - société d'architecture 12bis, Av. de la Créativité - CS 90361 F - 59669 Villeneuve d'Ascq Cedex T : +33 (0)3 20 72 72 72 F : +33 (0)3 20 89 23 89 www.concept-archi.com contact@concept-archi.com		Plan de Masse dossier : 24-02-LLN-15 date : 15.07.2024		

Ville de SAINS-EN-GOHELLE

Rue Alexandre Dhesse

Construction de 39 logements
collectifs

Dossier de Demande de Permis de Construire

NOTICE ARCHITECTURALE
DECRIVANT LE PROJET ET LE TERRAIN

PC 04

Maître d'Ouvrage :

SCCV Sains en Gohelle Alexandre Dhesse

71 rue Enguerrand
80090 Amiens

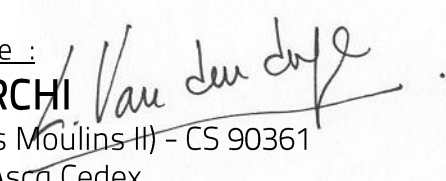


Maître d'Oeuvre :

CONCEPT ARCHI

12bis, Av. de la Créativité (Parc des Moulins II) - CS 90361
59 669 Villeneuve d'Ascq Cedex

T : 03 20 72 72 72 E : contact@concept-archi.com



AVANT PROPOS

L'objet de la demande porte sur un Permis de Construire pour la construction d'un bâtiment de 39 logements collectifs, sur le terrain situé au 31 rue Alexandre Dhesse.

Le site du projet se trouve en zone UB du PLU, actuellement en vigueur.

Les caractéristiques des constructions projetées doivent être traitées en harmonie avec le contexte bâti environnant à dominante résidentielle. Les constructions se situent en recul sans alignement ni continuité.

La conception du présent projet s'harmonise avec l'architecture environnante en respectant l'implantation et les gabarits des volumes bâtis environnants.

ETAT INITIAL DU TERRAIN ET DE SES ABORDS

Le terrain d'assiette pour la construction se situe rue Alexandre Dhesse, à la limite Nord de la commune et à proximité des communes voisines Hersin-Coupigny et Noeux-les-Mines.

Des maisons en R+1 et R+1+C, majoritairement situées tantôt en front à rue tantôt en retrait, s'étendent d'Est en Ouest le long de la rue. Au sud, se trouvent des terres agricoles. Au nord des quartiers résidentiels de Noeux-les-Mines

Le traitement des façades constituant les abords de la parcelle est plutôt homogène bien que les styles de constructions ne le soient pas. On rencontre des façades en briques ou en enduit et des toitures en tuiles. Les teintes, vont du noir à l'orange pour les tuiles et du brun au rose pour les briques

Le terrain d'assiette se compose des parcelles section AK 28 et 29, pour une surface totale de 6753 m² suivant le cadastre. La parcelle est située pour partie en zone UB et pour partie en zone A. Il ne sera fait aucune construction ou modification en zone A. La partie du terrain en zone UB occupe une surface d'environ 3379 m² suivant le relevé du géomètre.

DESCRIPTION DU PROJET

Le projet prévoit la construction de deux résidences en R+1+ comble, destinée à la location sociale. Les résidences comprennent 39 logements répartis en 22 logements dans le bâtiment A et 17 dans le bâtiment B. L'opération compte une emprise au sol de 1289 m². Elle est donc conforme à l'emprise maximale autorisée de 60% qui correspond à une surface maximale de 2027m². (*Emprise projet = 38%*)

La répartition sera faite comme suit :

20 Type 2

13 Type 3

6 Type 4

Aménagement du terrain

Le terrain présente un certain dénivelé : le point le plus haut relevé se situe au niveau de la rue à une altimétrie de 53.48NGF et le point le plus bas se situe au niveau 49.39NGF, selon le relevé effectué par le géomètre. Le point le plus bas en zone constructible (UB) se situe à l'altimétrie 50.98NGF.

Globalement le terrain d'assiette penche vers le bas depuis la rue Alexandre Dhesse.

Qu'il s'agisse de l'accès au parking ou des entrées des bâtiments, le niveau des entrées doit s'adapter au niveau de la rue. Ainsi, l'accès carrossable et piéton s'effectue depuis la rue Alexandre Dhesse au niveau 53.34NGF.

Une légère pente des accès, inférieure à 4% (conforme aux normes PMR), permet de rattraper les niveaux de dalles intérieurs : le niveau de rez-de-chaussée des résidences se situent au niveau 52.55NGF.

Lorsque l'aménagement du parking modifie le profil du terrain, le terrain sera modelé sur ses bordures afin de correspondre au niveau TN des parcelles voisines. Les clôtures existantes matérialiseront ces limites séparatives, elles seront conservées et renouvelée en cas de dégradation trop importante.

Implantation et organisation de la nouvelle construction

Le bâtiment s'implantera en L, s'ouvrant à la manière d'un corps de ferme sur les aires d'évolutions. Le local vélo s'implante en limite du domaine public, il assure ici l'accroche de l'ensemble et le front de rue. Cette implantation permet également une gradation des gabarits volumétriques. Par ailleurs, il répond à la demande réglementaire de construction en limite séparative. Enfin il permet une intimité des logements au RdC vis-à-vis de la rue.

2 arbres présents sur site ne pourront pas être conservés et seront remplacés par 9 arbres de haute tige.

Le bâtiment résidentiel s'élève en R+1+comble suivant la réglementation. La hauteur absolue de la résidence est de 10m98 au-dessus du rez-de-chaussée.

Conformément à la réglementation, le faitage des constructions est situé en tout point à une hauteur inférieure ou égale à 12m à partir du rez-de-chaussée.

L'accès carrossable au parking de la résidence est sécurisé par un portail coulissant en barreaudage métallique vertical gris anthracite (RAL 7016). L'accès piéton s'effectue par le même portail avec une commande adaptée.

Orientations architecturales

Les choix architecturaux se sont portés sur des matériaux et volumétrie s'adaptant au contexte bâti.

Conformément à la disposition relative à l'énergie grise de la section VI du livre des dispositions générales, ces matériaux sont également choisis pour leur impact minimal sur l'environnement et la santé.

Compte tenu de l'implantation et de la volumétrie des habitations qui bordent la rue Alexandre Dhesse, la construction d'un collectif en R+1+combles convient au site et à son contexte.

Effectivement, le collectif reprend les codes des fermes ou longères traditionnelles.

La façade s'intègre ainsi avec le rythme des constructions voisines. Les balcons en façade avant maintiennent une lecture domestique de l'ensemble. Les parties en sous comble sont animées par le placement des lucarnes. Les façades seront traitées en enduit de teinte claire afin d'apporter de la lumière à l'ensemble.

Un sous bassement en enduit sombre assoit l'ensemble tandis que le dernier niveau avec sa toiture à la mansard en tuiles rejoint une écriture vernaculaire d'ensemble.

Le local vélo sera traité en bardage bois vertical (fausse claire-voie) avec acrotère périphérique en aluminium et la toiture non visible depuis le domaine public sera en bac acier.

Les gardes corps reprendront l'écriture de la serrurerie d'entrée à savoir le barreaudage métallique vertical.

Accès au terrain, stationnements et construction

Comme expliqué précédemment, l'accès automobile s'effectue depuis la rue Alexandre Dhesse via un portail coulissant. Il dessert l'ensemble des places de stationnement.

L'opération totalise 39 places de stationnement dont 2 places de stationnement sont dédiées aux personnes à mobilité réduite.

Conformément à la réglementation, l'ensemble des places de stationnement ont une largeur minimum de 2m50 et d'une profondeur de 5m, libre de tout poteau. La place réservée aux personnes à mobilité réduite a une largeur de 3m30 et une profondeur de 5m. La voie d'accès à ces places présente également une largeur minimale de 5m.

Des locaux sont dédiés au stationnement des vélos, comptabilisant au total 135m² pour 58 emplacements vélos, conformément à la réglementation en vigueur. Ceux-ci se situent le long de la rue Alexandre Dhesse et sont accessibles depuis le parking. Ce local sera équipé de prises de courant pour la recharge éventuelle de vélos électriques (soit 20% minimum).

Modes de traitement des résidus urbains

Le traitement des résidus urbains est intégré au projet : des Points d'Apports Volontaires seront positionnés en entrée de site, le long de la rue, afin de faciliter le ramassage.

Conclusion

La résidence s'inscrit dans un contexte résidentiel, et s'intègre aux architectures environnantes par ses matériaux et sa volumétrie.

L'enduit et la tuile permettent d'écrire une façade rappelant l'architecture vernaculaire mais aussi de s'harmoniser avec son environnement.



LES LOTISSEURS DU NORD

SAS au capital de 3 000 000 €

76, rue Elie Cartan

62220 Carvin

Siret. 88400659400011

PAS-DE-CALAIS HABITAT

M. Joseph MATRAJA

4 AVENUE DES DROITS DE L'HOMME

62000 ARRAS

Affaire : SAINS-EN-GOHELLE – 31 rue Alexandre Dhesse

Objet : Lettre d'engagement de VEFA de 39 logements

Monsieur le Directeur,

Notre société envisage de réaliser un projet immobilier sis 31 rue Alexandre Dhesse à SAINS-EN-GOHELLE, pour lequel un permis de construire a été déposé le 16/07/2024 sous le numéro PC 062737 24 00006 et obtenu le 20/11/2024. Le permis est purgé de recours et de retrait.

Dans le cadre de ce programme de 39 logements, nous avons prévu de céder à la société PAS-DE-CALAIS HABITAT, sous la forme d'une VEFA (Vente en l'état futur d'achèvement), un ensemble immobilier dont la désignation suit, ci-après.

Un contrat de réservation sera à régulariser sur ces bases, dans les meilleurs délais, avant le 15/10/2025, qui reprendra, notamment, les dispositions suivantes :

I – DESIGNATION

I-1 DESIGNATION GENERALE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

L'ensemble immobilier se composera de 39 logements collectifs répartis sur 2 bâtiments, ainsi que 39 places de stationnements en extérieur, et sera réalisé sur l'emprise des parcelles cadastrées AK 28 et 29, 31 rue Alexandre Dhesse sur la Commune de SAINS-EN-GOHELLE (62114).

I-2 DESIGNATION DES BIENS RESERVES

Conformément aux plans de niveaux, les biens concernés, objets du contrat de réservation, se répartissent comme suit :

- 20 T2
- 13 T3
- 6 T4

Pour une surface habitable totale d'environ 2.529,55 m².

I-3 CARACTERISTIQUES TECHNIQUES

Les BIENS seront édifiés selon la notice de vente IND D du 02/05/2025 ci-jointe. Celle-ci sera annexée au contrat de réservation à signer. L'opération sera conforme à la RE2020.

II – PRIX

La vente si elle se réalise, aura lieu moyennant le prix ferme, non-actualisable et non-révisable de 2.150 € HT/m² habitable, pour une surface habitable globale d'environ 2.529,55 m², auquel s'ajoute le montant des prestations supplémentaires convenues ensemble et reprises dans la notice de vente IND D du 02/05/2025 pour un montant HT de 13.814 euros soit un prix total HT de 5.452.346,50 euros.

Il a été déterminé compte tenu des surfaces annexes, du niveau de prestations et du nombre ainsi que de la qualité des emplacements de stationnement.

Etant précisé que le prix total, défini comme prévisionnel, ne pourra évoluer qu'en fonction de la variation de la SHAB, mais dans la limite maximale de 2% par logement, entre la signature du contrat de réservation et de l'acte authentique.

III – CHARGES ET CONDITIONS

Les charges et les conditions de la vente, en ce compris les conditions suspensives au profit des Parties, seront définies dans le Contrat de réservation à signer d'ici le 15/10/2025.

Aussi, notre société s'interdit de céder ou de s'engager à céder les BIENS ci-avant désignés, à tout autre acquéreur que la société PAS-DE-CALAIS HABITAT, jusqu'au 15/10/2025, octroyant ainsi à ladite société une période d'exclusivité totale aux charges et conditions convenues.

Dans l'attente, nous vous prions de croire, Monsieur le Directeur, en l'expression de nos sincères salutations.



Alexandre CALLIGARIS
Directeur Général

Pos-de-Colois habitat		INDICATEURS DU PROJET				Sommaire	
Contrôle des données (tests d'équilibres et erreurs)		Nb de test d'équilibre		2			
Description du projet		Sains-en-Gohelle VEFA 39 logements - PROJET_DEVT_2023_00641 - S01					04/09/25
Libellé simulation		Sains-en-Gohelle VEFA 39 LLS -Financement par défaut					
Code projet Xélos & Code simulation		PROJET_DEVT_2023_00641		S01		Code Opération Investissement	
Libellé projet		Sains-en-Gohelle VEFA 39 logements				Utilisateur (Ch Op, Projet, etc)	
Commune & EPCI		Sains En Gohe CA de Lens - Liévin				Nombre de logements	
Type de projet / développement		Acquisition en VEFA neuf				Nombre de commerces & autres	
Type de logement		Collectif				Nombre de garages ou parkings	
Performance Thermique		NR				Surfaces Habitables	
Date d'OS/MES prévisionnelle/ Délais		01/12/24		01/07/26		18 mois	
Niveau de décision / Périmètre du programme		NR		NR		Date de validation Bureau	
Niveau de décision / Périmètre du programme		NR		NR		Date de validation Bureau	
Niveau de décision / Périmètre du programme		NR		NR		Date de validation Bureau	
Nombre de logements, Surfaces & loyers							
		PLUS		PLAI		PLS	
		PLUS		PLAI		PLS	
		PLUS		PLAI		PLS	
		PLUS		PLAI		PLS	
		PLUS		PLAI		PLS	
		PLUS		PLAI		PLS	
		PLUS		PLAI		PLS	
		PLUS		PLAI		PLS	
		PLUS		PLAI		PLS	
		PLUS		PLAI		PLS	
		PLUS		PLAI		PLS	
		PLUS		PLAI		PLS	
		PLUS		PLAI		PLS	
		PLUS		PLAI		PLS	
		PLUS		PLAI		PLS	
		PLUS		PLAI		PLS	
		PLUS		PLAI		PLS	
		PLUS		PLAI		PLS	
		PLUS		PLAI		PLS	
		PLUS		PLAI		PLS	
		PLUS		PLAI		PLS	
		PLUS		PLAI		PLS	
		PLUS		PLAI		PLS	
		PLUS		PLAI		PLS	
		PLUS		PLAI		PLS	
		PLUS		PLAI		PLS	
		PLUS		PLAI		PLS	
		PLUS		PLAI		PLS	
		PLUS		PLAI		PLS	
		PLUS		PLAI		PLS	
		PLUS		PLAI		PLS	
		PLUS		PLAI		PLS	
		PLUS		PLAI		PLS	
		PLUS		PLAI		PLS	
		PLUS		PLAI		PLS	
		PLUS		PLAI		PLS	
		PLUS		PLAI		PLS	
		PLUS		PLAI		PLS	
		PLUS		PLAI		PLS	
		PLUS		PLAI		PLS	
		PLUS		PLAI		PLS	
		PLUS		PLAI		PLS	
		PLUS		PLAI		PLS	
		PLUS		PLAI		PLS	
		PLUS		PLAI		PLS	
		PLUS		PLAI		PLS	
		PLUS		PLAI		PLS	
		PLUS		PLAI		PLS	
		PLUS		PLAI		PLS	
		PLUS		PLAI		PLS	
		PLUS		PLAI		PLS	
		PLUS		PLAI		PLS	
		PLUS		PLAI		PLS	
		PLUS		PLAI		PLS	
		PLUS		PLAI		PLS	
		PLUS		PLAI		PLS	
		PLUS		PLAI		PLS	
		PLUS		PLAI		PLS	
		PLUS		PLAI		PLS	
		PLUS		PLAI		PLS	
		PLUS		PLAI		PLS	
		PLUS		PLAI		PLS	
		PLUS		PLAI		PLS	
		PLUS		PLAI		PLS	
		PLUS		PLAI		PLS	
		PLUS		PLAI		PLS	
		PLUS		PLAI		PLS	
		PLUS		PLAI		PLS	
		PLUS		PLAI		PLS	
		PLUS		PLAI		PLS	
		PLUS		PLAI		PLS	
		PLUS		PLAI		PLS	
		PLUS		PLAI		PLS	
		PLUS		PLAI		PLS	
		PLUS		PLAI		PLS	
		PLUS		PLAI		PLS	
		PLUS		PLAI		PLS	
		PLUS		PLAI		PLS	
		PLUS		PLAI		PLS	
		PLUS		PLAI		PLS	
		PLUS		PLAI		PLS	
		PLUS		PLAI		PLS	
		PLUS		PLAI		PLS	
		PLUS		PLAI		PLS	
		PLUS		PLAI		PLS	
		PLUS		PLAI		PLS	
		PLUS		PLAI		PLS	
		PLUS		PLAI		PLS	
		PLUS		PLAI		PLS	
		PLUS		PLAI		PLS	
		PLUS		PLAI		PLS	
		PLUS		PLAI		PLS	
		PLUS		PLAI		PLS	
		PLUS		PLAI		PLS	
		PLUS		PLAI		PLS	
		PLUS		PLAI		PLS	
		PLUS					



Direction Générale des Finances Publiques

Le 14/08/2025

Direction départementale des Finances Publiques

Pôle d'évaluation domaniale du Pas-de-Calais

5, rue du Docteur Brassart

BP 30015

62064 ARRAS CEDEX

Courriel : ddfip62.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le Directeur départemental des Finances
publiques du Pas-de-Calais

à

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Hugues Fourier

Courriel : hugues.fourrier@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 03 91 80 11 06

Pas-de-Calais Habitat
société d'HLM

Réf DS:24180361

Réf OSE :2025-62737-35735

LETTRÉ VALANT DU DOMAINE

La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site collectivites-locales.gouv.fr

Objet : Acquisition en VEFA d'un ensemble immobilier de 39 logements collectifs répartis en 2 bâtiments de 2 étages chacun ainsi que 39 places de stationnements en extérieur.

Cadastre : Parcelles de terrain AK n°28 et n°29 d'une superficie totale de 6 753m², 3 rue Alexandre Dhesse à Sains-en-Gohelle.

Par une saisine du 13/05/2025 complétée le 31/07/2025, vous sollicitez l'avis du Pôle d'Évaluation Domaniale quant à l'acquisition en état futur d'achèvement (VEFA) auprès de la société « Les lotisseurs du Nord », d'un ensemble immobilier érigé sur les parcelles susvisées.

La surface habitable des logements de type collectifs, s'élève à 2 515m².

Les logements se répartissent ainsi : 20 type 2, 13 type 3 et 6 type 4.

Le prix prévu pour cette opération est de 5 396 064€HT

Compte tenu de l'ensemble des éléments communiqués, la valeur vénale du bien est arbitrée à :

5 416 000 €. Elle est exprimée hors taxes et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10% portant la valeur maximale d'acquisition sans justification particulière à 5 957 000 € (arrondie).

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé ou acquérir à un prix plus bas sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale et sans justification particulière.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas ou acquérir à un prix plus élevé.

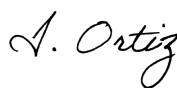
Cet avis est valable pour une durée de 18 mois.

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

—

Pour le Directeur Départemental des Finances Publiques
et par délégation,
L'Administratrice de l'État

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'I. Ortiz'.

Isabelle ORTIZ

-