

Accusé de réception en préfecture  
062-344077672-20251114-17760-DE-1-1  
Date de télétransmission : 26/11/2025  
Date de réception préfecture : 26/11/2025

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 14 NOVEMBRE 2025**

**Président** : Monsieur COTTIGNY

**Présents** : Monsieur COTTIGNY, Monsieur LEROY, Madame DUHEN.

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

**LIEVIN - Quartier du Vent de Bise et Cité Jean Lebas Transactions foncières  
(Acquisition et Ventes) dans le cadre du NPNRU**

---

Direction du patrimoine et de la maîtrise d'ouvrage  
Rapporteur : M. [REDACTED]

---

#### **I - CONTEXTE**

Pas-de-Calais habitat est propriétaire de plusieurs ensembles immobiliers sis à LIEVIN, Quartier du Vent de Bise et de la Cité Jean Lebas tels qu'ils figurent (en bleu) sur le plan joint en annexe 1.

Ces ensembles immobiliers ont été qualifiés en « Quartiers d'intérêt régional » au titre du programme NPNRU, avec notamment la démolition des 402 logements locatifs collectifs sociaux.

Les emprises ainsi libérées permettront l'émergence de nouvelles opérations d'habitat dans un cadre de vie repensé (annexe 2).

Ainsi, les futurs quartiers du Vent de Bise et Jean Lebas verront la construction de

nombreux logements (locatifs et accession sociale) ainsi que la réalisation de voiries de dessertes et des cheminements piétons en cœur d'îlots.

Il y a donc lieu de réaliser différentes opérations foncières entre la commune et Pas-de-Calais habitat.

## **II - TERRAINS**

Les transactions prévues concernent à la fois la cession et l'acquisition de terrains comme suit :

### **1- Cessions au profit de la commune (en bleu sur le plan ci-joint)**

#### **a. Secteur Jean Lebas**

- Parcelles AM 403 à 422 et AM 280 à 282 pour une superficie totale d'environ 3 305 m<sup>2</sup>.

#### **b. Secteur Vent de Bise**

- Parcelles AM 427p, 428p, 429p, 431 et 433 pour une superficie totale d'environ 1 964,64 m<sup>2</sup> (espaces publics) ;
- Parcelles AN 119, 120, 312, 313 et 315 pour une superficie totale d'environ 6 519 m<sup>2</sup> (îlot 2) ;
- Parcelles AM426, 430 et 427p pour une superficie totale d'environ 1 631 m<sup>2</sup> (îlot 4).

Il est ici précisé que les frais de géomètre seront à la charge de l'Office et les droits et émoluments des actes, à la charge de la commune.

### **2- Acquisition à la commune (en rose sur le plan ci-joint)**

#### **a. Secteur Vent de Bise**

- Parcelle AM 468p d'une superficie de 3 160 m<sup>2</sup> (îlot 3).

Les frais de géomètre seront à la charge de la commune et les droits et émoluments de l'acte, à la charge de l'Office.

Toutes ces superficies s'entendent sous réserve d'arpentage.

Ces terrains sont classés en zone UBb du Plan Local d'Urbanisme.

## **III – PRIX**

Après consultation des services du Pôle d'évaluation domaniale, les prix ont été évalués et fixés comme suit :

### **1. Cessions au profit de la commune (en bleu sur le plan ci-joint)**

#### **a. Secteur Jean Lebas**

- Assiette foncière d'environ 3 305 m<sup>2</sup> estimée par France Domaine à 300 000 € HT (par avis du 27/08/2025) cédée moyennant la somme de 197 818,20 € HT (valorisation NPNRU).

#### **b. Secteur Vent de Bise**

- Assiette foncière de l'espace public d'environ 1 964,64 m<sup>2</sup> estimée par France Domaine à 53 000 € HT (par avis du 25/09/2025) cédée à titre gratuit (valorisation NPNRU).
- Assiette foncière de l'ilot 2 d'environ 6 519 m<sup>2</sup> (ilot 2) estimée par France Domaine à 294 840 € HT (par avis du 22/09/2025) cédée moyennant la somme de 261 000 € HT (valeur NPNRU).
- Assiette foncière de l'ilot 4 d'environ 1 631 m<sup>2</sup> estimée par France Domaine à 63 200 € HT (par avis du 12/08/2025) cédée moyennant la somme de 62 460 € HT (valeur NPNRU).

## 2. Acquisition à la commune (en rose sur le plan ci-joint)

### a. **Secteur Vent de Bise**

- Assiette foncière de l'ilot 3 d'environ 3 160 m<sup>2</sup> estimée par France Domaine à 181 545 € HT (par avis du 25/07/2025) à acquérir moyennant la somme de 269 325 € HT.

Une marge d'appréciation de 10% permettant d'admettre des conditions financières s'écartant de la valeur vénale retenue peut être octroyée.

Les prix retenus pour les transactions foncières sont issus du cadre réglementaire fixé par l'ANRU et ont été estimés lors de l'élaboration de la convention de renouvellement urbain, en fonction des usages futurs du foncier et des équilibres économiques propres à chaque type d'opération (annexe 8).

Le montant des transactions foncières s'élèvent donc comme suit :

- Cessions par Pas-de-Calais habitat au profit de la commune	: 521 278,20 € HT
- Acquisition par Pas-de-Calais habitat à la commune	: 269 325,00 € HT

## **IV - 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 :

- ✓ autorisent les transactions foncières (acquisition et ventes) avec la commune de Liévin tels qu'ils sont repris à l'Article III de la présente, augmentés de la TVA en vigueur le jour de la réitération des actes
- ✓ autorisent le Directeur général, ou toute personne habilitée, à fixer définitivement les clauses, charges et conditions des actes authentiques et à les signer ainsi que toutes les pièces nécessaires à la régularisation dudit dossier.

Décision adoptée à l'unanimité



DIRECTION GÉNÉRALE DES  
FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Ventes à la commune

Ilot 2 => AN 312 + 313 + 315 + 119 et 120 (6519 m<sup>2</sup>)

Ilot 4 => AM 426 + 427p + 430 (1631 m<sup>2</sup>)

J. Lebas => AM 403 à 422 + 280 à 282 (3305 m<sup>2</sup>)

Espaces publics 427p 428p 429p 431 433 (1964,64 m<sup>2</sup>)

Acq à la commune

Ilot 3 => 468p (3 160 m<sup>2</sup>)

Les superficies s'entendent sous réserve d'arpentage

Département :  
PAS DE CALAIS

Commune :  
LIEVIN

Section : AM  
Feuille : 000 AM 01

Échelle d'origine : 1/1000  
Échelle d'édition : 1/2000

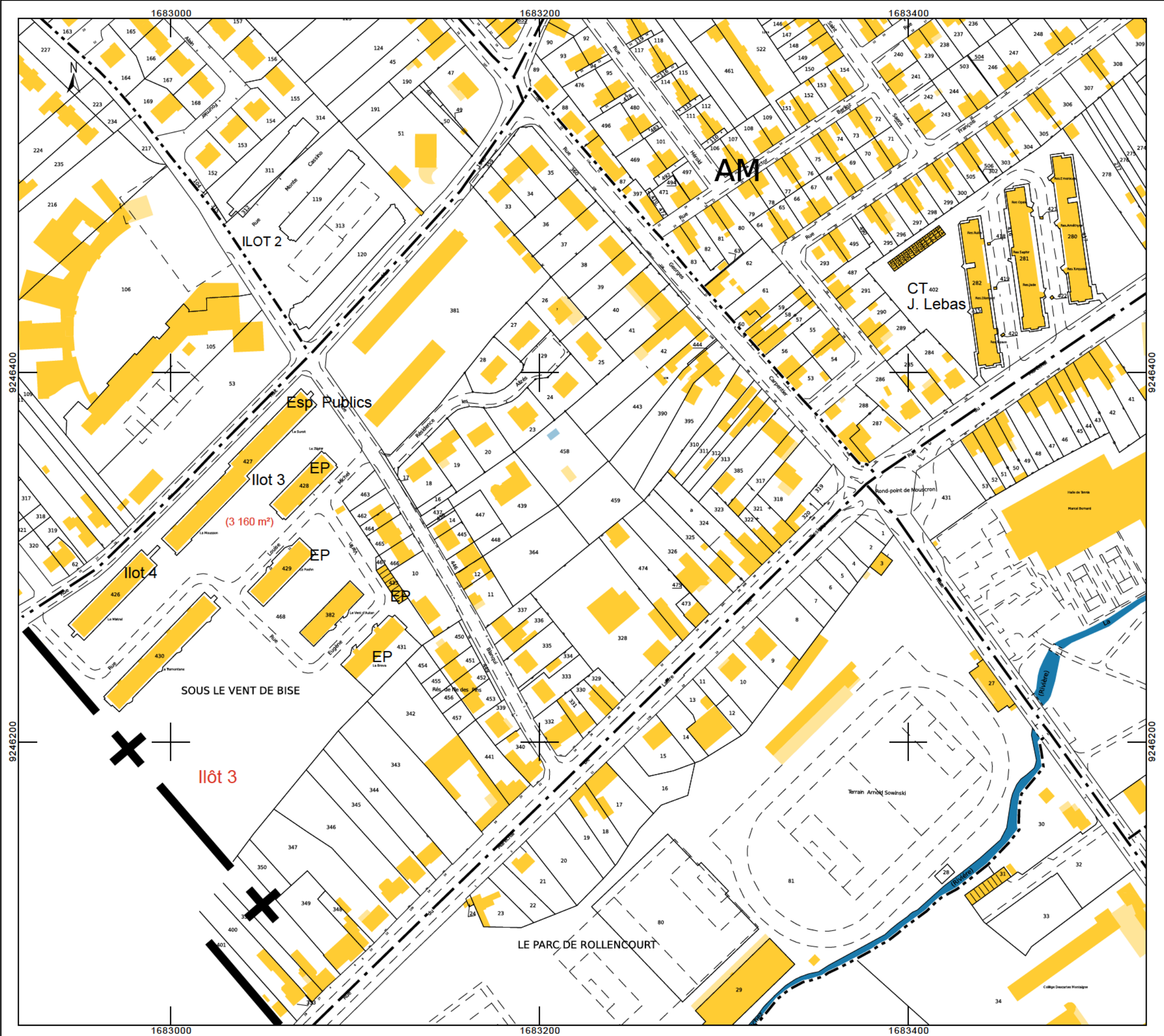
Date d'édition : 10/09/2025  
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC50

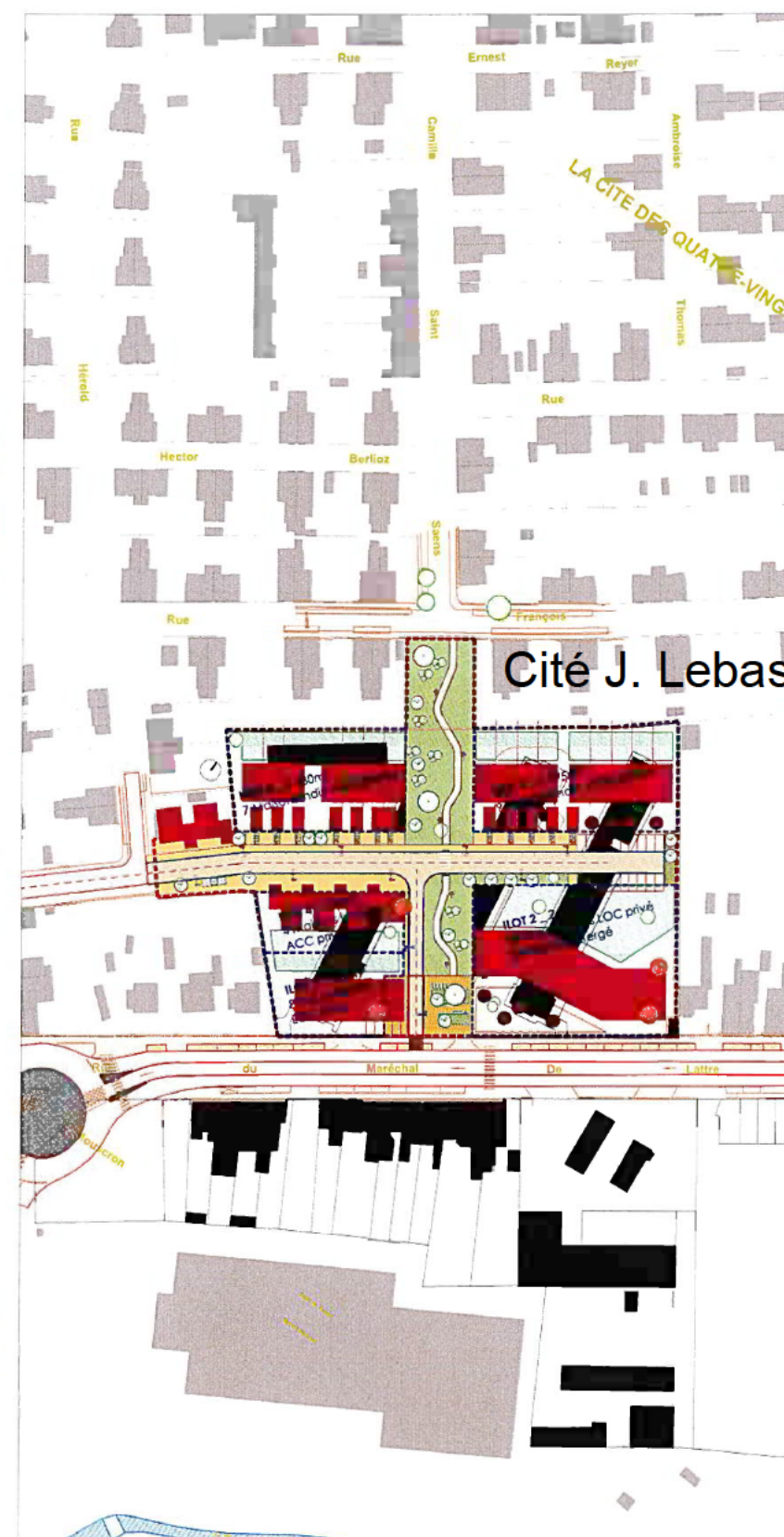
Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le  
centre des impôts foncier suivant :  
BETHUNE  
(Pôle de Topographie et de Gestion Cadastre)  
85, rue Georges Guynemer 62407  
62407 BETHUNE CEDEX  
tél. 03 21 63 10 71 -fax  
ptgc.620.bethune@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr  
©2017 Ministère de l'Action et des Comptes  
publics









Direction Générale des Finances Publiques

Le 25/07/2025

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:24425976

Réf OSE :2025-62510-45149

## AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

*La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site [collectivites-locales.gouv.fr](http://collectivites-locales.gouv.fr)*

*Nature du bien :* Immeuble non bâti

*Adresse du bien :* Quartier du Vent de Bise

*Valeur :* 181 545 € - hors taxes et hors droits -

*assortie d'une marge d'appréciation de 10% (des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)*

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.

## 1 - CONSULTANT : COLLECTIVITÉS TERRITORIALES, LEURS GROUPEMENTS ET LEURS ÉTABLISSEMENTS PUBLICS, SOCIÉTÉS HLM, SEM, ...

affaire suivie par : Mme Legrand

responsable foncier Pas de Calais Habitat

## 2 - DATES (CF DÉMARCHES SIMPLIFIÉES ET OSE)

- L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique.

de consultation :	16/06
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble : extérieure	21/07
du dossier complet :	09/07

## 3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

### 3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input checked="" type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input type="checkbox"/>
Prise à bail :	<input type="checkbox"/>
Autre opération :	

### 3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	<input checked="" type="checkbox"/>
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 <sup>1</sup> :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

### 3.3. Projet :

- Votre demande : « l'office envisage l'acquisition à la commune, d'une partie de la parcelle AM 468p sise à Liévin, quartier du 'Vent de Bise' d'une superficie de 3 160 m<sup>2</sup> (sous réserve d'arpentage) pour la construction de 40 logements collectifs. »

- Votre calendrier : 2026

<sup>1</sup> Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

- A ce stade de votre demande et dans la continuité de votre réponse du 09/07/2025 :

« la parcelle AM 468p (propriété de la commune) sise à Liévin, quartier du "Vent de Bise" pour 2 860 m<sup>2</sup> environ (sous réserve d'arpentage) en vue de la construction de 40 logements collectifs (sous la forme de petits collectifs). Conformément aux termes de la convention NPNRU, l'opération est programmée sur un foncier de 4 225 m<sup>2</sup> partiellement libéré par la démolition des bâtiments cadastrés AM 427, 428 et 429 (propriétés de l'office et voués à la démolition 1er semestre 2026). »

=> La parcelle AM 468 est donc « mitée » par l'assiette des bâtiments HLM correspondants aux parcelles AM 426-427-428-430-429-382 appartenant à Pas de Calais Habitat

=> Les immeubles ne sont pas encore démolis.

=> La parcelle AM 468 correspond aux VRD et divers espaces verts, de cette ancienne résidence de collectifs HLM, des années 60.

« Sur cet îlot 3, seul l'office va intervenir. Il va de soi, que l'aménagement foncier et la réalisation des VRD dans cet espace (îlot 3), autour des 40 logements seront réalisés par l'office »

=> L'intégralité des coûts de démolition, et de VRD sera supporter par l'office HLM

=> Aucun bilan financier n'a été communiqué.

+> Il y aura des contraintes, notamment liées à la purge des anciennes fondations et VRD.

« Concernant le prix (269 325 € HT), il est issu du cadre réglementaire fixé par l'ANRU »

=> Aucun élément chiffré n'est toutefois joint.

Vous communiquez une SDP de 1995m<sup>2</sup>.

En conclusion,

l'évaluation sera donc fonction des éléments communiqués par vos soins.

- Avis antérieurs ou connexes : non renseigné

#### **4 - DESCRIPTION DU BIEN** (SE REPORTER ÉGALEMENT AUX ÉLÉMENTS DÉMATÉRIALISÉS ET COMMUNIQUÉS PAR LE CONSULTANT VIA LA PLATE-FORME DÉMARCHES SIMPLIFIÉES)

##### **4.1. Situation générale - Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau**

Liévin est une commune française située dans le département du Pas-de-Calais en région Hauts-de-France. La commune fait partie de la communauté d'agglomération de Lens-Liévin qui regroupe 36 communes. Liévin est la 5<sup>ème</sup> ville du département, elle située dans la plaine de l'Artois.

- Situation : excentrée, proche d'Angres

- Accessibilité : moyenne

- Voirie et Réseau : à la charge de l'office HLM

- Toutefois, la saisine du consultant ne mentionne pas la nature et l'emplacement des réseaux existants.

-



## 4.2. Références cadastrales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie de la Parcelle	Nature réelle
LIEVIN	AM 468 pour partie	Quartier du vent de Bise	3 160m <sup>2</sup> dans la saisine 2 860m <sup>2</sup> dans votre réponse	à usage futur de Terrain à Bâtir  à usage actuel de VRD, espaces verts  <i>L'aménagement foncier et la réalisation des VRD dans cet espace (îlot 3), autour des 40 logements seront réalisés par l'office HLM.</i>

-

### - Concernant la Superficie :

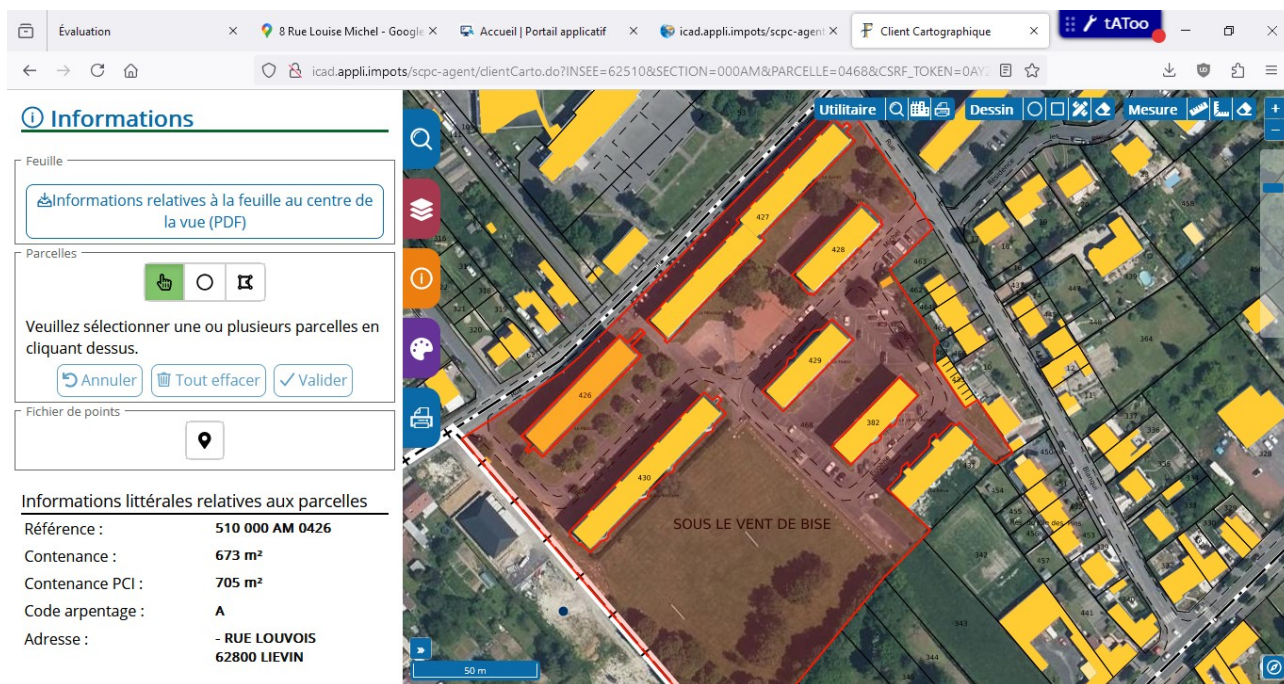
Au cadastre l'assiette des bâtiments correspondants aux parcelles AM 426-427-428-430-429-382 appartient à Pas de Calais Habitat (et non la commune). Ce qui correspond à 4 292m<sup>2</sup> de foncier. Ce foncier mite la parcelle AM 468 (qui appartient à la commune) d'une contenance totale de 23067m<sup>2</sup>

-

-

\_AM 468 en rouge

EN JAUNE l'assiette des bâtiments appartenant à P de C Habitat



Dans ce dossier :

**Le projet porte sur l'Ilot 3 : 40 logements sous forme de petits collectifs.**

l'opération est programmée sur un foncier de 4 225 m<sup>2</sup> (parcelle AM 468pp + foncier Pas-de-Calais Habitat issu de la démolition des collectifs des années 60)

=> pour une SDP communiquée de 1 995m<sup>2</sup>



	SURFACE PARCELLAIRE
ÎLOT 1	1 615m <sup>2</sup>
ÎLOT 2	3 305m <sup>2</sup>
ÎLOT 3	4 225m <sup>2</sup>

### 4.3. Descriptif :

La parcelle AM 468 est « mitée » par l'assiette des bâtiments HLM correspondants aux parcelles AM 426-427-428-430-429-382 appartenant à Pas de Calais Habitat

Les immeubles ne sont pas encore démolis.

La parcelle AM 468 correspond aux VRD et divers espaces verts de cette ancienne résidence de collectifs HLM, des années 60.

Anciens immeubles HLM



Affichage de l'office HLM sur la « déconstruction » des bâtiments.



## 5 – SITUATION JURIDIQUE

### 5.1. Propriété de l'immeuble

- Nom des propriétaires : la commune de Liévin
- Origine de propriété : ancienne et non renseignée

### 5.2. Conditions d'occupation

- La situation locative du bien est renseignée : Libre



## 6 - URBANISME

### 6.1.Règles actuelles

- Identification du zonage au PLU :-UBb
- Principales caractéristiques de la zone dans laquelle se trouve le bien :-  
zone urbaine périphérique de densité moyenne
- Servitudes publiques et/ou privées grevant le bien :-
- Présence ou non de ZAC (zone d'aménagement concerté), ZAD (zone d'aménagement différé), PPRI (plan de prévention des risques d'inondations), PPRT (plan de prévention des risques technologiques) :-

### 6.2.Date de référence et règles applicables : *sans objet*

## 7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

- Méthode par comparaison :

Dès lors qu'il s'agit de rechercher à quel prix pourrait se négocier un immeuble s'il était mis en vente, cette méthode est sans conteste la plus appropriée, puisqu'elle s'appuie sur les données réelles du marché immobilier.

Elle consiste, en effet, à apprécier la valeur vénale du bien à l'aide de termes de comparaison constitués par les ventes portant sur des immeubles identiques ou tout au moins similaires.

C'est la méthode la plus couramment employée par l'administration et par les experts privés et les juridictions qui ont à connaître des problèmes touchant à la valeur des immeubles.

Sa mise en œuvre suppose une étude de marché destinée à recenser les ventes les plus significatives que l'on a coutume d'appeler « termes de comparaison » et qui doivent permettre de procéder à l'évaluation proprement dite du bien dont la valeur est recherchée.

## 8 - MÉTHODE COMPARATIVE

### 8.1. Études de marché

#### 8.1.1. Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison en € HT

Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Surface de plancher (SDP) en m²	Prix total € HT	Prix € HT/m² SDP	Nature de bien
510//BE// 660//663//649// 651//652	LIEVIN	RUE DU ROUSSILLON	19/12/2023	1390m²	126 490	91€/m²	Terrain à bâtir 2 immeubles collectifs quartier Jaurès
							cession de la CALL
510//BE/ 671//647//664// 667	LIEVIN	RUE DU ROUSSILLON	19/12/2023	Pour 2513m² de SDP ramenée à 2065,11m² de SDP moins une franchise de 100m² de SDP Soit finalement 1965,11m² de SDP	178 825	91€/m²	Terrain à bâtir 2 immeubles collectifs quartier Jaurès <u>cession de la commune</u>
510//BM 84-86- 87-93//	LIEVIN	RUE DU DOCTEUR BIAT	24/01/2023	7681,03m²	545 357	71€/m²	Terrain à bâtir Immeuble en R+4 à R+6 Résidence de 122 logts, espaces communs, stationnements
498//AC/ 435//436/431	LENS	52 RUE JEAN LESTIENNE	19/04/2022	5749m²	620 892	108€/m²	Terrain nu destiné à une réalisation mixte répondant aux ttes dernières normes en vigueur Bureaux + commercial + stationnements Immeuble en R+6 avec sous-sol
498//AC// 417//419//421//423//425//427// 429	LENS	RUE EDOUARD BOLLAERT	15/12/2022	5817m²	440 000	76€/m²	Terrain destiné à une réalisation mixte 1 résidence À vocation sociale de 109 chambres. immeuble de bureaux surface commerciale en RDC immeuble en R+5

### **8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP**

- Aucune consultation de sources externes à la DGFIP n'a été réalisée.

## **8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue en € HT**

La valeur vénale déterminée par comparaison par m<sup>2</sup>/surface de plancher tient compte du potentiel de constructibilité du bien à évaluer ; et dans la continuité de votre saisine, des éléments apportés par vos soins et de votre réponse.

Une emprise foncière, actuellement, encombrée d'anciens bâtis HLM Pas-de-Calais Habitat de l'ancien quartier du Vent de Bise. La SDP communiquée est de 1 995m<sup>2</sup>. L'aménagement foncier et la réalisation des VRD dans cet espace (îlot 3), autour des 40 logements seront réalisés par l'office HLM.

On observe une échelle de valeurs faisant ressortir 5 valeurs pour des immeubles collectifs. L'étude de marché des immeubles non bâtis similaires et situés à proximité et/ou relative proximité révèle des valeurs unitaires comprises entre 71 et 108 €/m<sup>2</sup> de SDP.

On observe une échelle de valeurs faisant ressortir une valeur dominante de 91€/m<sup>2</sup> et une moyenne de 96,67€/m<sup>2</sup>.

Deux transactions à 91€/m<sup>2</sup> sur la commune, concerne le même type d'opération : rénovation de l'ex-cité constituée d'anciens Camus entre Liévin et Lens. Après démolition des anciens bâtis, cession à un opérateur HLM.

Une 3ième transaction sur la commune de Liévin, concernant l'ex-cité constituée d'anciens Camus entre Liévin et Lens, est en cours de publication auprès des services de la publicité foncière.

- La CALL a délibérée sur une SDP de 90€/m<sup>2</sup> au vu d'un avis à 91€/m<sup>2</sup>. Délibération reçue en Préfecture le 09/10/2024.

- L'acte notarié du 08/07/2025 a été signé par la CALL, sur cette même base de valeur.

- Le projet porte également sur des logements sociaux.

Dès lors, et compte tenu de l'ensemble de ces éléments, il est proposé de valoriser l'immeuble considéré sur une base de 91€/m<sup>2</sup> de SDP, soit sur une base adaptée au contexte, et compte tenu des éléments évoqués dans cet avis.

## **9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION**

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

La valeur vénale du bien est arbitrée à 181 545 €.

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 199 700 €.



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.

## 10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 18 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord\* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

*\*pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

## 11 - OBSERVATIONS

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.

Si les renseignements fournis par le consultant comportent des inexactitudes et/ou insuffisances éventuelles ; il est convenu que notre responsabilité ne pourra en aucun cas être engagée, sur le contenu du document, y compris sur l'avis et sur la valeur retenue.

Par ailleurs, il n'appartient pas aux services d'évaluations domaniales de vérifier les éléments transmis par le consultant.

Il n'est pas tenu compte 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.

## 12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par **le secret professionnel**.

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour le Directeur départemental des Finances  
publiques et par délégation,

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'H' and 'F' intertwined, with a long horizontal stroke extending to the right.

Hugues Fourier  
Inspecteur des Finances Publiques

Direction Générale des Finances Publiques

Le 12/08/2025

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:25366637

Réf OSE :2025-62510-58544

## AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

*La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site [collectivites-locales.gouv.fr](http://collectivites-locales.gouv.fr)*

*Nature du bien :* Immeuble non bâti

*Adresse du bien :* Quartier du Vent de Bise à Liévin  
Ilot n°4

*Valeur :* 63 200 € - hors taxes et hors droits -

*assortie d'une marge d'appréciation de 10% (des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)*

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.



**1 - CONSULTANT :** COLLECTIVITÉS TERRITORIALES, LEURS GROUPEMENTS ET LEURS ÉTABLISSEMENTS PUBLICS, SOCIÉTÉS HLM, SEM, ...

affaire suivie par : Mme Legrand

responsable foncier

**2 - DATES** (CF DÉMARCHES SIMPLIFIÉES ET OSE)

- L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique.

de consultation :	07/08
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	

**3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE**

**3.1. Nature de l'opération**

Cession :	<input checked="" type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input type="checkbox"/>
Prise à bail :	<input type="checkbox"/>
Autre opération :	

**3.2. Nature de la saisine**

Réglementaire :	<input checked="" type="checkbox"/>
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 <sup>1</sup> :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

**3.3. Projet :**

- Votre demande : « l'Office envisage la cession à la commune de Liévin, et après démolition des bâtiments existants, de l'assiette desdits bâtiments cadastrés AM 426 (673 m<sup>2</sup>), AM 427p (36 m<sup>2</sup> sous réserve d'arpentage) et AM 430 (922 m<sup>2</sup>) sis à Liévin, quartier du 'Vent de Bise' d'une superficie cadastrale totale d'environ 1 631 m<sup>2</sup> (sous réserve d'arpentage) et d'une surface de plancher de 694 m<sup>2</sup> (dénommé îlot 4). »

- Votre calendrier : 1<sup>er</sup> semestre 2026

<sup>1</sup> Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

#### 4 - DESCRIPTION DU BIEN (SE REPORTER ÉGALEMENT AUX ÉLÉMENTS DÉMATÉRIALISÉS ET COMMUNIQUÉS PAR LE CONSULTANT VIA LA PLATE-FORME DÉMARCHES SIMPLIFIÉES)

##### 4.1. Situation générale - Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

Eléments de contexte :

Liévin est une commune située dans le département du Pas-de-Calais en région Hauts-de-France. La commune fait partie de la communauté d'agglomération de Lens-Liévin qui regroupe 36 communes. Liévin est la 5<sup>ème</sup> ville du département avec un peu plus de 30 000 habitants, elle située dans la plaine de l'Artois. Aujourd'hui, tout en poursuivant une dynamique de reconversion économique. La ville s'inscrit dans une phase de transition urbaine.

Ainsi, le projet de renouvellement urbain NPNRU se concentre sur le secteur Vent de Bise – Jean Lebas.

La structure urbaine de ce quartier se caractérise par de nombreuses impasses et un cloisonnement accentuant son enclavement. Les rénovations ont pour but de fluidifier les échanges en modernisant une trame urbaine repensée.

Pour le secteur Vent de Bise, une mixité de peuplement et d'usage a été pensée à l'échelle du lieu de vie.

Le projet NPNRU de la commune est largement financé par l'Agence Nationale de Renouvellement Urbain (ANRU). Il a été retenu comme quartier d'intérêt régional.

Situation : excentrée, proche d'Angres

Accessibilité : moyenne compte tenu du relatif enclavement actuel.

##### 4.2. Références cadastrales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelles	Adresse/Lieudit	Superficie de la Parcelle	Nature réelle
LIEVIN	AM 426, AM 430 et AM 427p	Quartier du vent de Bise	1 631m <sup>2</sup>	à usage futur de Terrain à Bâtir  Les parcelles constituent les terrains d'assiette des immeubles HLM des années 60 voués à la démolition.  Les parcelles de terrain seront cédées nues à la commune. (les bâtiments seront démolis, les fondations purgées, avant la vente par les soins de l'office HLM.)  Ilot n°4

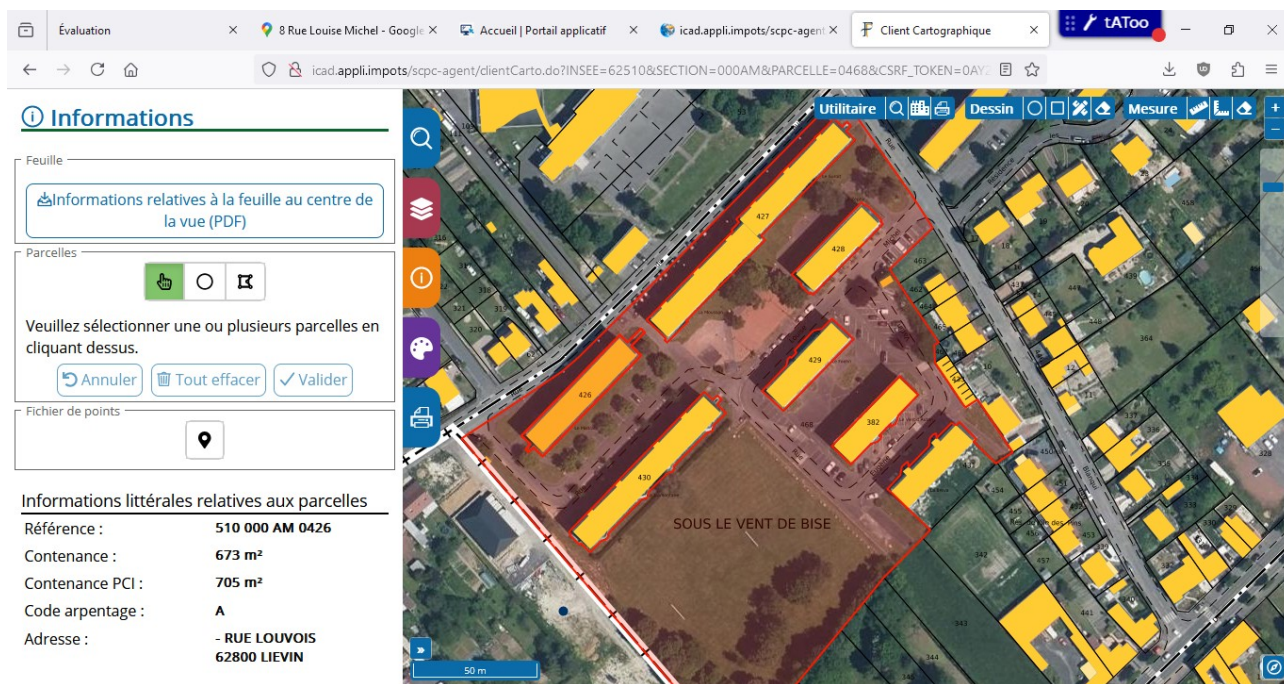
## - Concernant ce quartier du Vent de Bise dans sa totalité :

Au cadastre l'assiette des bâtiments correspondants aux parcelles AM 426-427-428-430-429-382 appartient à Pas de Calais Habitat (et non la commune). Ce qui correspond à 4 292m<sup>2</sup> de foncier. Ce foncier mite la parcelle AM 468 (qui appartient à la commune) d'une contenance totale de 23067m<sup>2</sup>

---

\_AM 468 en rouge : La parcelle AM 468 correspond aux VRD et divers espaces verts de cette ancienne résidence de collectifs HLM, des années 60.

\_EN JAUNE l'assiette des bâtiments appartenant à P de C Habitat



The screenshot shows a web application interface for a cadastral map. The main map area displays a residential area with several parcels highlighted in yellow and others in red. A sidebar on the left contains information about the selected parcels, including their reference, area, and address.

**Informations**

Feuille : Informations relatives à la feuille au centre de la vue (PDF)

Parcelles : Veuillez sélectionner une ou plusieurs parcelles en cliquant dessus. [Annuler] [Tout effacer] [Valider]

Fichier de points : [Ajouter un point]

**Informations littérales relatives aux parcelles**

Référence :	510 000 AM 0426
Contenance :	673 m <sup>2</sup>
Contenance PCI :	705 m <sup>2</sup>
Code arpentage :	A
Adresse :	- RUE LOUVOIS 62800 LIEVIN

—

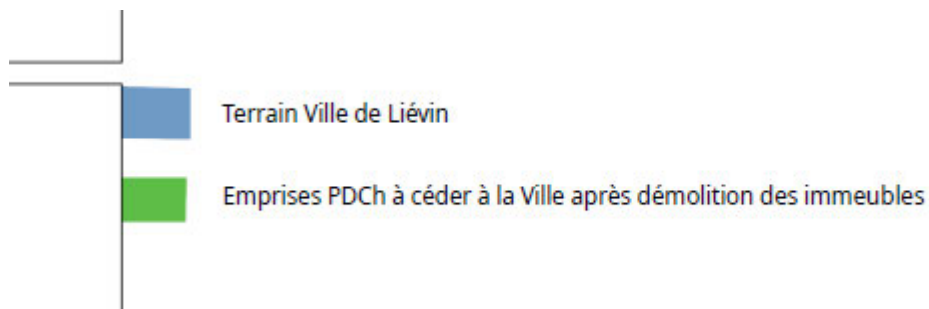
- Dans ce dossier :

### Le projet porte sur l'Ilot 4 :

L'opération est programmée sur les parcelles : AM 468pp (commune) + foncier AM 426 + AM 430 + AM 427pp appartenant à Pas-de-Calais Habitat est issu de la démolition des collectifs des années 60.

=> pour une SDP communiquée de 694m<sup>2</sup>

\_Ilot 4 : se reporter également au doct de présentation des ilots.



62407  
tél. 03  
ptgc.6

Cet e





### 4.3. Descriptif :

Les immeubles ne sont pas encore démolis.

=> Les parcelles AM 426, AM 430 et AM 427p constitue les terrains d'assiette des immeubles HLM des années 60 voués à la démolition.

*Photos 07/2025 réalisées pour un dossier connexe :*

Anciens immeubles HLM voués à la démolition



Affichage de l'office HLM sur la « déconstruction » des bâtiments.



## 5 – SITUATION JURIDIQUE

### 5.1. Propriété de l'immeuble

Nom des propriétaires : Pas-de-Calais Habitat

-Origine de propriété : ancienne et non renseignée

### 5.2. Conditions d'occupation

- La situation locative du bien est renseignée : Libre



## 6 - URBANISME

### 6.1.Règles actuelles

- Identification du zonage au PLU :-UBb
- Principales caractéristiques de la zone dans laquelle se trouve le bien :-  
zone urbaine périphérique de densité moyenne
- Servitudes publiques et/ou privées grevant le bien :-
- Présence ou non de ZAC (zone d'aménagement concerté), ZAD (zone d'aménagement différé), PPRI (plan de prévention des risques d'inondations), PPRT (plan de prévention des risques technologiques) :-

### 6.2.Date de référence et règles applicables : *sans objet*

## 7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

- Méthode par comparaison :

Dès lors qu'il s'agit de rechercher à quel prix pourrait se négocier un immeuble s'il était mis en vente, cette méthode est sans conteste la plus appropriée, puisqu'elle s'appuie sur les données réelles du marché immobilier.

Elle consiste, en effet, à apprécier la valeur vénale du bien à l'aide de termes de comparaison constitués par les ventes portant sur des immeubles identiques ou tout au moins similaires.

C'est la méthode la plus couramment employée par l'administration et par les experts privés et les juridictions qui ont à connaître des problèmes touchant à la valeur des immeubles.

Sa mise en œuvre suppose une étude de marché destinée à recenser les ventes les plus significatives que l'on a coutume d'appeler « termes de comparaison » et qui doivent permettre de procéder à l'évaluation proprement dite du bien dont la valeur est recherchée.

## 8 - MÉTHODE COMPARATIVE

### 8.1. Études de marché

#### 8.1.1. Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison en € HT

Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Surface de plancher (SDP) en m²	Prix total € HT	Prix € HT/m² SDP	Nature de bien
510//BE// 660//663//649// 651//652	LIEVIN	RUE DU ROUSSILLON	19/12/2023	1390m²	126 490	91€/m²	Terrain à bâtir 2 immeubles collectifs quartier Jaurès
							cession de la CALL
510//BE/ 671//647//664// 667	LIEVIN	RUE DU ROUSSILLON	19/12/2023	Pour 2513m² de SDP ramenée à 2065,11m² de SDP moins une franchise de 100m² de SDP Soit finalement 1965,11m² de SDP	178 825	91€/m²	Terrain à bâtir 2 immeubles collectifs quartier Jaurès <u>cession de la commune</u>
510//BM 84-86- 87-93//	LIEVIN	RUE DU DOCTEUR BIAT	24/01/2023	7681,03m²	545 357	71€/m²	Terrain à bâtir Immeuble en R+4 à R+6 Résidence de 122 logts, espaces communs, stationnements
498//AC/ 435//436/431	LENS	52 RUE JEAN LESTIENNE	19/04/2022	5749m²	620 892	108€/m²	Terrain nu destiné à une réalisation mixte répondant aux ttes dernières normes en vigueur Bureaux + commercial + stationnements Immeuble en R+6 avec sous-sol
498//AC// 417//419//421//423//425//427// 429	LENS	RUE EDOUARD BOLLAERT	15/12/2022	5817m²	440 000	76€/m²	Terrain destiné à une réalisation mixte 1 résidence À vocation sociale de 109 chambres. immeuble de bureaux surface commerciale en RDC immeuble en R+5

—

### **8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP**

- Aucune consultation de sources externes à la DGFIP n'a été réalisée.

## **8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue en € HT**

La valeur vénale déterminée par comparaison par m<sup>2</sup>/surface de plancher tient compte du potentiel de constructibilité du bien à évaluer ; et s'inscrit dans la continuité de votre saisine et des dossiers connexes.

Une emprise foncière, actuellement, encombrée d'anciens bâtis HLM Pas-de-Calais Habitat de l'ancien quartier du Vent de Bise. La SDP communiquée est de 694m<sup>2</sup>. Les parcelles de terrain seront acquises nues par la commune. (les bâtiments seront démolis, les fondations purgées, avant la vente par l'office HLM.)

On observe une échelle de valeurs faisant ressortir 5 valeurs pour des immeubles collectifs. L'étude de marché des immeubles non bâtis similaires et situés à proximité et/ou relative proximité révèle des valeurs unitaires comprises entre 71 et 108 €/m<sup>2</sup> de SDP.

On observe une échelle de valeurs faisant ressortir une valeur dominante de 91€/m<sup>2</sup> et une moyenne de 96,67€/m<sup>2</sup>.

Deux transactions à 91€/m<sup>2</sup> sur la commune, concerne le même type d'opération : rénovation de l'ex-cité constituée d'anciens Camus entre Liévin et Lens. Après démolition des anciens bâtis, cession à un opérateur HLM.

Une 3ième transaction sur la commune de Liévin, concernant l'ex-cité constituée d'anciens Camus entre Liévin et Lens, est en cours de publication auprès des services de la publicité foncière.

- La CALL a délibérée sur une SDP de 90€/m<sup>2</sup> au vu d'un avis à 91€/m<sup>2</sup>. Délibération reçue en Préfecture le 09/10/2024.

- L'acte notarié du 08/07/2025 a été signé par la CALL, sur cette même base de valeur.

- Le projet porte également sur des logements sociaux.

Dès lors, et compte tenu de l'ensemble de ces éléments, il est proposé de valoriser l'immeuble considéré sur une base de 91€/m<sup>2</sup> de SDP, soit sur une base adaptée au contexte, et compte tenu des éléments évoqués dans cet avis.

## 9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

La valeur vénale du bien est arbitrée à 63 200 €. (arrondi)

Elle est exprimée hors taxes et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10% portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 57 000 €.

La valeur de marché peut-être différente du prix issu du cadre spécifique et réglementaire fixé par l'ANRU, et des équilibres économiques propres à chaque type d'opération.

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.

## 10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 18 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord\* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

*\*pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

## 11 - OBSERVATIONS

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.

Si les renseignements fournis par le consultant comportent des inexactitudes et/ou insuffisances éventuelles ; il est convenu que notre responsabilité ne pourra en aucun cas être engagée, sur le contenu du document, y compris sur l'avis et sur la valeur retenue.

Par ailleurs, il n'appartient pas aux services d'évaluations domaniales de vérifier les éléments transmis par le consultant.

Il n'est pas tenu compte 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.

## 12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour le Directeur départemental des Finances  
publiques et par délégation,

A handwritten signature in dark ink, consisting of a large, stylized 'H' followed by a horizontal stroke and a small flourish at the end.

Hugues Fourrier  
Inspecteur des Finances Publiques



Direction Générale des Finances Publiques

Le 27/08/2025

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:25367942

Réf OSE :2025-62510-58574

## AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

*La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site [collectivites-locales.gouv.fr](http://collectivites-locales.gouv.fr)*

*Nature du bien :*

Immeuble non bâti

*Adresse du bien :*

Quartier/Cité Jean Lebas à Liévin

*Valeur :*

300 000 € - hors taxes et hors droits -

*assortie d'une marge d'appréciation de 10% (des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)*

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.

## 1 - CONSULTANT : COLLECTIVITÉS TERRITORIALES, LEURS GROUPEMENTS ET LEURS ÉTABLISSEMENTS PUBLICS, SOCIÉTÉS HLM, SEM, ...

affaire suivie par : Mme Legrand

responsable foncier

## 2 - DATES (CF DÉMARCHES SIMPLIFIÉES ET OSE)

- L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique.

de consultation :	07/08
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	-
le cas échéant, de visite de l'immeuble : extérieure	13/08
du dossier complet :	

## 3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

### 3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input checked="" type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input type="checkbox"/>
Prise à bail :	<input type="checkbox"/>
Autre opération :	

### 3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	<input checked="" type="checkbox"/>
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 <sup>1</sup> :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

### 3.3. Projet :

- Votre demande et votre projet : «l'Office envisage la cession au profit de la commune, d'un ensemble immobilier après démolition, repris au cadastre sous la section AM n° 403 à 422 et AM 280 à 282 (représentant l'assiette foncière de 3 bâtiments de logements locatifs collectifs et d'une batterie de garage) sis à Liévin, rue du Maréchal De Lattre de Tassigny dénommé Cité Jean Lebas d'une superficie cadastrale totale de 3 305 m<sup>2</sup> (sous réserve d'arpentage) et de surface de plancher de 3296,97 m<sup>2</sup>»

- Votre calendrier : 1<sup>er</sup> semestre 2026.

<sup>1</sup> Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

#### 4 - DESCRIPTION DU BIEN (SE REPORTER ÉGALEMENT AUX ÉLÉMENTS DÉMATÉRIALISÉS ET COMMUNIQUÉS PAR LE CONSULTANT VIA LA PLATE-FORME DÉMARCHES SIMPLIFIÉES)

##### 4.1. Situation générale - Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

Éléments de contexte :

Liévin est une commune située dans le département du Pas-de-Calais en région Hauts-de-France. La commune fait partie de la communauté d'agglomération de Lens-Liévin qui regroupe 36 communes. Liévin est la 5<sup>ème</sup> ville du département avec un peu plus de 30 000 habitants, elle située dans la plaine de l'Artois. Aujourd'hui, tout en poursuivant une dynamique de reconversion économique. La ville s'inscrit dans une phase de transition urbaine.

Ainsi, le projet de renouvellement urbain NPNRU se concentre sur le secteur Vent de Bise – Jean Lebas.

La structure urbaine de ce quartier se caractérise par de nombreuses impasses et un cloisonnement accentuant son enclavement. Les rénovations ont pour but de fluidifier les échanges en modernisant une trame urbaine repensée.

Le projet NPNRU de la commune est largement financé par l'Agence Nationale de Renouvellement Urbain (ANRU). Il a été retenu comme quartier d'intérêt régional.

Situation : excentrée, proche d'Angres

Accessibilité : depuis la rue du Maréchal de Lattre de Tassigny

Voirie/réseau : à partir de la rue du Maréchal de Lattre de Tassigny

##### 4.2. Références cadastrales

**L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :**

Commune	Parcelles	Adresse/Lieudit	Superficie Parcelles	Nature réelle
LIEVIN	AM 403 à 422 et AM 280 à 282	Quartier/Cité Jean Lebas	3 305m <sup>2</sup>	à usage futur de Terrain à Bâtir  Les parcelles constituent les terrains d'assiette des immeubles HLM des années 60 voués à la démolition.  Parcelles de terrain représentant l'assiette foncière de 3 bâtiments de logements collectifs et d'une batterie de garage). Celles-ci seront acquises nues par la commune. (les immeubles seront démolis, les fondations purgées, avant la vente par les soins et à la charge de l'office HLM.)

Au cadastre l'assiette des bâtiments correspondants aux parcelles AM 403 à 422 et AM 280 à 282 appartient à Pas de Calais Habitat (et non la commune). Ce qui correspond à 3 305m<sup>2</sup> de foncier. Ce foncier mite la parcelle AM 402 (qui appartient à la commune) d'une contenance de 7 359m<sup>2</sup>. (soit à titre informatif une emprise totale de 10 664m<sup>2</sup>)

L'opération porte sur un foncier de 3 305 m<sup>2</sup> : parcelles : AM 403 à 422 et AM 280 à 282 appartenant à Pas-de-Calais Habitat est issu de la démolition de collectifs des années 60, et d'une batterie de garages

\_En vert l'assiette des bâtiments appartenant à P de C Habitat



#### 4.3. Descriptif :

Les immeubles ne sont pas encore démolis.

=> Les parcelles constitue les terrains d'assiette des immeubles HLM des années 60 voués à la démolition.

Anciens immeubles HLM

le bailleur a clôturé l'enceinte de cette ancienne cité.



-

## 5 – SITUATION JURIDIQUE

### 5.1. Propriété de l'immeuble

Nom des propriétaires : Pas-de-Calais Habitat

-Origine de propriété : ancienne et non renseignée

### 5.2. Conditions d'occupation

- La situation locative du bien est renseignée : Libre

## 6 - URBANISME

### 6.1.Règles actuelles

– Identification du zonage au PLU :-UA

– Principales caractéristiques de la zone dans laquelle se trouve le bien :-  
zone urbaine de forte densité

– Servitudes publiques et/ou privées grevant le bien :-

– Présence ou non de ZAC (zone d'aménagement concerté), ZAD (zone d'aménagement différé), PPRI (plan de prévention des risques d'inondations), PPRT (plan de prévention des risques technologiques) :-

### 6.2.Date de référence et règles applicables : *sans objet*

## 7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

- Méthode par comparaison :

Dès lors qu'il s'agit de rechercher à quel prix pourrait se négocier un immeuble s'il était mis en vente, cette méthode est sans conteste la plus appropriée, puisqu'elle s'appuie sur les données réelles du marché immobilier.

Elle consiste, en effet, à apprécier la valeur vénale du bien à l'aide de termes de comparaison constitués par les ventes portant sur des immeubles identiques ou tout au moins similaires.

C'est la méthode la plus couramment employée par l'administration et par les experts privés et les juridictions qui ont à connaître des problèmes touchant à la valeur des immeubles.

Sa mise en œuvre suppose une étude de marché destinée à recenser les ventes les plus significatives que l'on a coutume d'appeler « termes de comparaison » et qui doivent permettre de procéder à l'évaluation proprement dite du bien dont la valeur est recherchée.

## 8 - MÉTHODE COMPARATIVE

### 8.1. Études de marché

#### 8.1.1. Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison en € HT

Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Surface de plancher (SDP) en m²	Prix total € HT	Prix € HT/m² SDP	Nature de bien
510//BE//660//663//649//651//652	LIEVIN	RUE DU ROUSSILLON	19/12/2023	1390m²	126 490	91€/m²	Terrain à bâtir 2 immeubles collectifs quartier Jaurès
							cession de la CALL
510//BE//671//647//664//667	LIEVIN	RUE DU ROUSSILLON	19/12/2023	Pour 2513m² de SDP ramenée à 2065,11m² de SDP moins une franchise de 100m² de SDP Soit finalement 1965,11m² de SDP	178 825	91€/m²	Terrain à bâtir 2 immeubles collectifs quartier Jaurès <u>cession de la commune</u>
510//BM 84-86-87-93//	LIEVIN	RUE DU DOCTEUR BIAT	24/01/2023	7681,03m²	545 357	71€/m²	Terrain à bâtir Immeuble en R+4 à R+6 Résidence de 122 logts, espaces communs, stationnements
498//AC//435//436/431	LENS	52 RUE JEAN LESTIENNE	19/04/2022	5749m²	620 892	108€/m²	Terrain nu destiné à une réalisation mixte répondant aux ttes dernières normes en vigueur Bureaux + commercial + stationnements Immeuble en R+6 avec sous-sol
498//AC//417//419//421//423//425//427// 429	LENS	RUE EDOUARD BOLLAERT	15/12/2022	5817m²	440 000	76€/m²	Terrain destiné à une réalisation mixte 1 résidence À vocation sociale de 109 chambres. immeuble de bureaux surface commerciale en RDC immeuble en R+5

### **8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP**

- Aucune consultation de sources externes à la DGFIP n'a été réalisée.

## **8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue en € HT**

La valeur vénale déterminée par comparaison par m<sup>2</sup>/surface de plancher tient compte du potentiel de constructibilité du bien à évaluer ; et s'inscrit dans la continuité de votre saisine et des dossiers connexes saisis sur ce même périmètre.

Une emprise foncière, actuellement, encombrée d'anciens bâtis HLM Pas-de-Calais Habitat de l'ancien quartier Jean Lebas. La SDP communiquée est de 3 296,97m<sup>2</sup>. Les parcelles de terrain seront acquises nues par la commune. (les bâtiments seront démolis, les fondations purgées, avant la vente et par les soins de l'office HLM.)

On observe une échelle de valeurs faisant ressortir 5 valeurs pour des immeubles collectifs. L'étude de marché des immeubles non bâtis similaires et situés à proximité et/ou relative proximité révèle des valeurs unitaires comprises entre 71 et 108 €/m<sup>2</sup> de SDP.

On observe une échelle de valeurs faisant ressortir une valeur dominante de 91€/m<sup>2</sup> et une moyenne de 96,67€/m<sup>2</sup>.

Deux transactions à 91€/m<sup>2</sup> sur la commune, concerne le même type d'opération : rénovation de l'ex-cité constituée d'anciens Camus entre Liévin et Lens. Après démolition des anciens bâtis, cession à un opérateur HLM.

Une 3ième transaction sur la commune de Liévin, concernant l'ex-cité constituée d'anciens Camus entre Liévin et Lens, est en cours de publication auprès des services de la publicité foncière.

- La CALL a délibérée sur une SDP de 90€/m<sup>2</sup> au vu d'un avis à 91€/m<sup>2</sup>. Délibération reçue en Préfecture le 09/10/2024.

- L'acte notarié du 08/07/2025 a été signé par la CALL, sur cette même base de valeur.

- Le projet porte également sur des logements sociaux.

Dès lors, et compte tenu de l'ensemble de ces éléments, il est proposé de valoriser l'immeuble considéré sur une base de 91€/m<sup>2</sup> de SDP, soit sur une base adaptée au contexte, compte tenu des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

## **9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION**

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

La valeur vénale du bien est arbitrée à 300 000 €. (arrondi)

Elle est exprimée hors taxes et hors droits.



Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10% portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 270 000 €. (arrondi)

La valeur de marché peut-être différente du prix issu du cadre spécifique et réglementaire fixé par l'ANRU, et des équilibres économiques propres à chaque type d'opération.

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.

## 10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 18 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord\* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

*\*pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

**Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.**

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

## 11 - OBSERVATIONS

**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.

Si les renseignements fournis par le consultant comportent des inexactitudes et/ou insuffisances éventuelles ; il est convenu que notre responsabilité ne pourra en aucun cas être engagée, sur le contenu du document, y compris sur l'avis et sur la valeur retenue.

Par ailleurs, il n'appartient pas aux services d'évaluations domaniales de vérifier les éléments transmis par le consultant.

Il n'est pas tenu compte 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.

## 12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la **protection des données personnelles**.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le **secret professionnel**.

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, **il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées**.

Pour le Directeur départemental des Finances  
publiques et par délégation,

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'H' followed by a long horizontal stroke and a loop.

Hugues Fourrier  
Inspecteur des Finances Publiques

Direction Générale des Finances Publiques

Le 22/09/2025

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:25724992

Réf OSE :2025-62510-67135

## AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

*La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site [collectivites-locales.gouv.fr](http://collectivites-locales.gouv.fr)*

*Nature du bien :* Immeuble non bâti

*Adresse du bien :* Quartier du Vent de Bise à Liévin  
Ilot n°2

*Valeur :* 294 840 € - hors taxes et hors droits -

*assortie d'une marge d'appréciation de 10% (des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)*

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.

## 1 - CONSULTANT : COLLECTIVITÉS TERRITORIALES, LEURS GROUPEMENTS ET LEURS ÉTABLISSEMENTS PUBLICS, SOCIÉTÉS HLM, SEM, ...

affaire suivie par : Mme Legrand

responsable foncier

vos réf. : JM/RR/DL/2025-FD19

## 2 - DATES (CF DÉMARCHES SIMPLIFIÉES ET OSE)

- L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique.

de consultation :	16/09
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble : le 08/09 pour le dossier connexe pour la commune	
du dossier complet :	

## 3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

### 3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input checked="" type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input type="checkbox"/>
Prise à bail :	<input type="checkbox"/>
Autre opération :	

### 3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	<input checked="" type="checkbox"/>
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 <sup>1</sup> :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

### 3.3. Projet :

- Votre demande : « l'Office envisage de céder à la commune de Liévin, un tènement foncier d'une superficie cadastrale de 6 519 m<sup>2</sup>. Terrain nu sur lequel étaient construits 4 bâtiments de logements locatifs collectifs sociaux démolis. »

<sup>1</sup> Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

- Votre calendrier : 1<sup>er</sup> semestre 2026

-

- Avis connexes formulés pour Pas-de-Calais Habitat et la commune

#### **4 - DESCRIPTION DU BIEN** (SE REPORTER ÉGALEMENT AUX ÉLÉMENTS DÉMATÉRIALISÉS ET COMMUNIQUÉS PAR LE CONSULTANT VIA LA PLATE-FORME DÉMARCHES SIMPLIFIÉES)

##### **4.1. Situation générale - Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau**

Éléments de contexte :

Liévin est une commune située dans le département du Pas-de-Calais en région Hauts-de-France. La commune fait partie de la communauté d'agglomération de Lens-Liévin qui regroupe 36 communes. Liévin est la 5<sup>ème</sup> ville du département avec un peu plus de 30 000 habitants, elle située dans la plaine de l'Artois. Aujourd'hui, tout en poursuivant une dynamique de reconversion économique. La ville s'inscrit dans une phase de transition urbaine.

Ainsi, le projet de renouvellement urbain NPNRU se concentre sur le secteur Vent de Bise – Jean Lebas.

La structure urbaine de ce quartier se caractérise par de nombreuses impasses et un cloisonnement accentuant son enclavement. Les rénovations ont pour but de fluidifier les échanges en modernisant une trame urbaine repensée.

Pour le secteur Vent de Bise, une mixité de peuplement et d'usage a été pensée à l'échelle du lieu de vie.

Le projet NPNRU de la commune est largement financé par l'Agence Nationale de Renouvellement Urbain (ANRU). Il a été retenu comme quartier d'intérêt régional.

Situation : excentrée, proche d'Angres

Accessibilité : moyenne compte tenu du relatif enclavement actuel.

Voirie et Réseau : à la charge de l'office HLM

##### **4.2. Références cadastrales**

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie de la Parcelle	Nature réelle
LIEVIN	AN 119 AN 120 AN 312 AN 313 AN 315	Quartier du vent de Bise rue du 8 Mai 1945	6 519m <sup>2</sup>	à usage de Terrain à Bâtir  Les parcelles en friche constituent les terrains d'assiette des immeubles HLM des années 60 démolis.  Les parcelles de



				<p>terrain sont acquises nues par la commune. (les bâtiments sont démolis, il est considéré que les fondations ont été purgées)</p> <p>Ilot n°2</p>
--	--	--	--	---

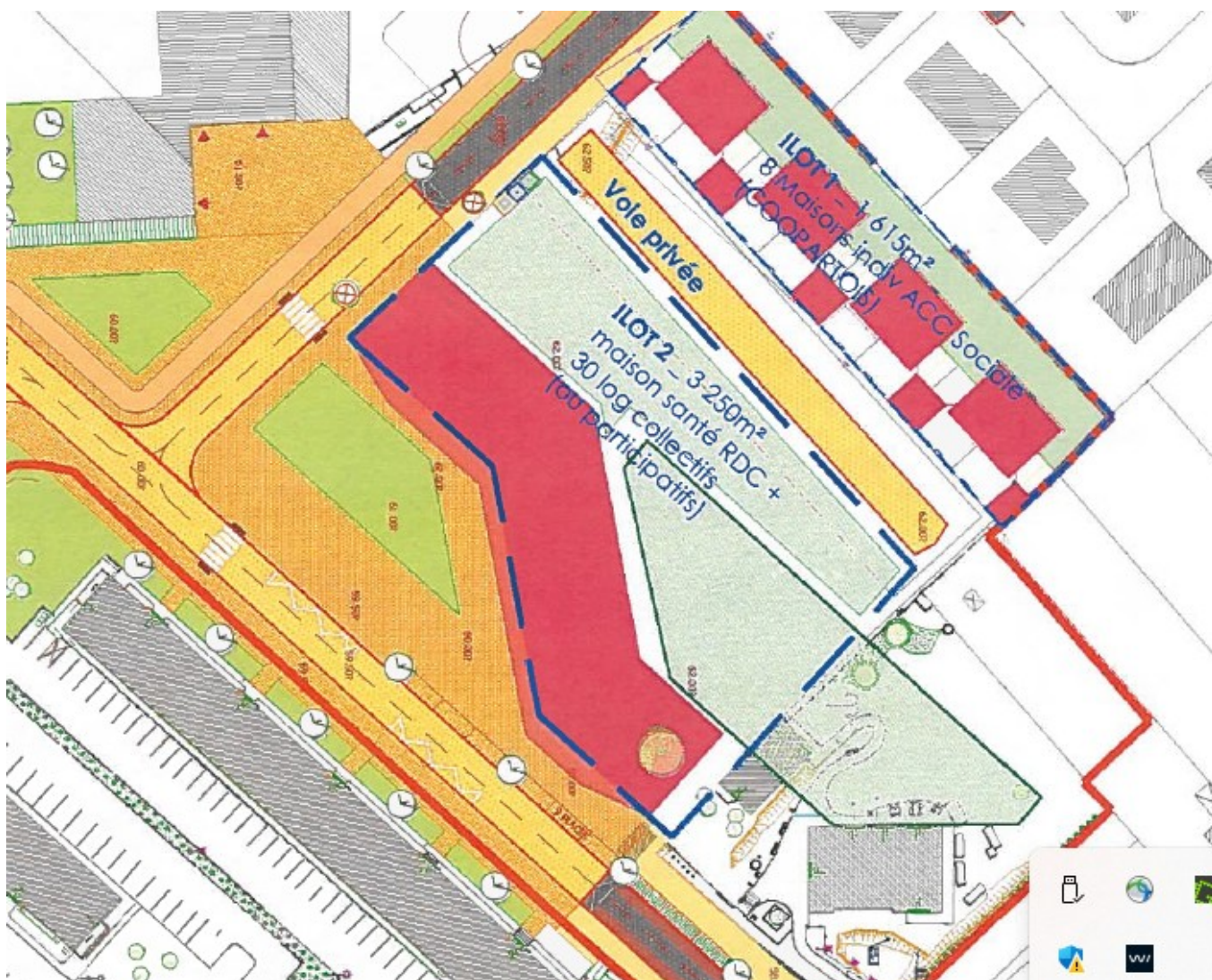
**- Dans ce dossier :**

**Le projet porte sur l'Ilot 2:** 30 logements sous forme de petits collectifs locatifs et d'une maison de santé.

l'opération est programmée sur un foncier total de 6519m<sup>2</sup> (parcelles AN 119-AN 120-AN 312-AN 313-AN 315 )

⇒ pour une SDP communiquée de 3240m<sup>2</sup> (se reporter au document annexé, et croquis ci-dessous)





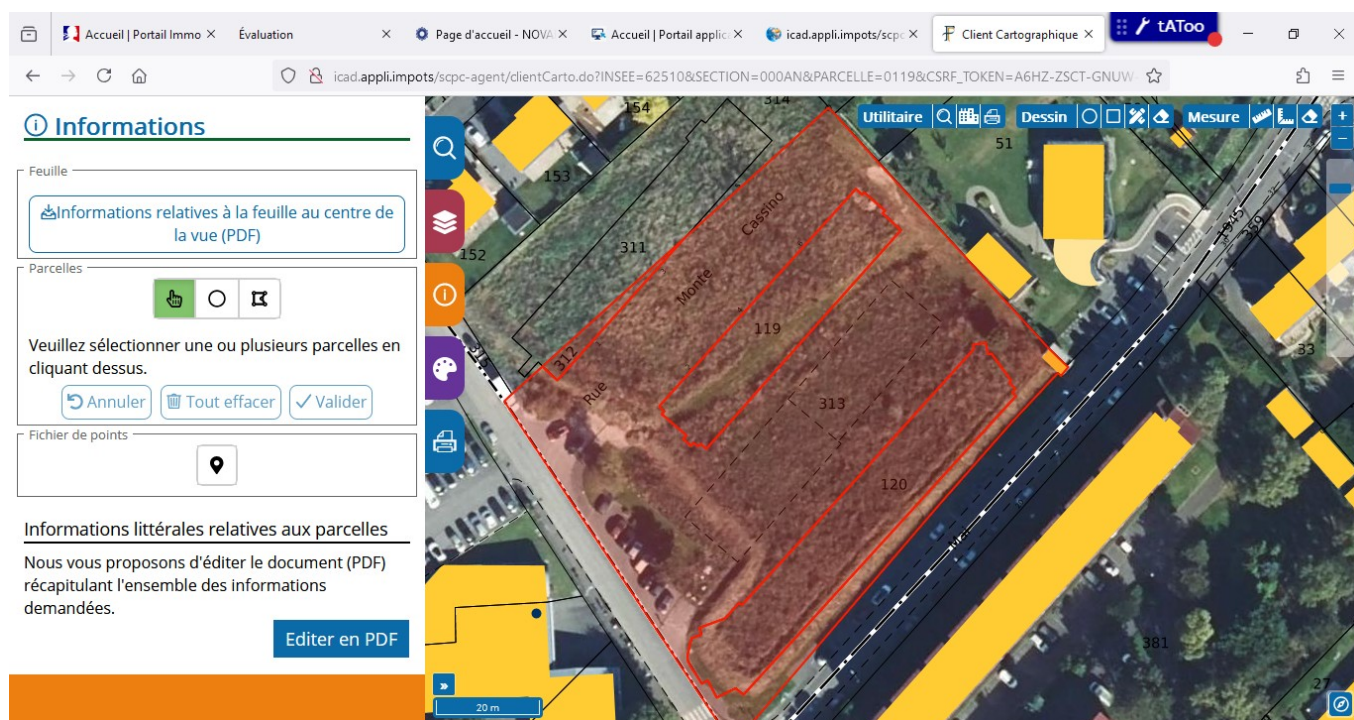
ILOT 2 : LOGEMENTS COLLECTIFS LOC PRIVEE + EQUIPEMENTS PUBLICS														
3 250 m²	Emprise au sol	RDC - Surface [SP] + Occupation		R1 - Surface [SP] + Occupation		R2 - Surface [SP] + Occupation		A11 - Surface [SP] + Occupation		Surface [SP] + Occupation				
			Public - Maison de santé		log collectif ou participatif		log collectif ou participatif		log collectif ou participatif				log collectif ou Public + participatif	
R2	1 200 m²	1 020 m²		1 020 m²		14	700 m²	10	500 m²	6	3 240 m²			30

### 4.3. Descriptif :

Les anciens immeubles HLM sont démolis

Les parcelles en friches correspondent aux VRD et terrains d'assiettes de ces anciens collectifs HLM.

Au cadastre, l'assiette des bâtiments correspondants aux parcelles AN 119-AN 120-AN 312-AN 313-AN 315 appartient à Pas de Calais Habitat. Ce qui correspond à 6519m<sup>2</sup> de foncier.





\_ situation actuelle :



Depuis la rue du 8 Mai 1945



Depuis le chemin de Bully

## 5 – SITUATION JURIDIQUE

### 5.1. Propriété de l'immeuble

- Nom des propriétaires : Pas de Calais Habitat HLM
- Origine de propriété : ancienne et non renseignée

### 5.2. Conditions d'occupation

- La situation locative du bien est renseignée : Libre

## 6 - URBANISME

### 6.1.Règles actuelles

- Identification du zonage au PLU :-UBb
- Principales caractéristiques de la zone dans laquelle se trouve le bien :-

zone urbaine périphérique de densité moyenne

– Servitudes publiques et/ou privées grevant le bien :-

– Présence ou non de ZAC (zone d'aménagement concerté), ZAD (zone d'aménagement différé), PPRI (plan de prévention des risques d'inondations), PPRT (plan de prévention des risques technologiques) :-

## 6.2. Date de référence et règles applicables : *sans objet*

## 7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

- Méthode par comparaison : Dès lors qu'il s'agit de rechercher à quel prix pourrait se négocier un immeuble s'il était mis en vente, cette méthode est sans conteste la plus appropriée, puisqu'elle s'appuie sur les données réelles du marché immobilier. Elle consiste, en effet, à apprécier la valeur vénale du bien à l'aide de termes de comparaison constitués par les ventes portant sur des immeubles identiques ou tout au moins similaires. C'est la méthode la plus couramment employée par l'administration et par les experts privés et les juridictions qui ont à connaître des problèmes touchant à la valeur des immeubles. Sa mise en œuvre suppose une étude de marché destinée à recenser les ventes les plus significatives que l'on a coutume d'appeler « termes de comparaison » et qui doivent permettre de procéder à l'évaluation proprement dite du bien dont la valeur est recherchée.

## 8 - MÉTHODE COMPARATIVE

### 8.1. Études de marché

#### 8.1.1. Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison en € HT

Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Surface de plancher (SDP) en m <sup>2</sup>	Prix total € HT	Prix € HT/m <sup>2</sup> SDP	Nature de bien
510//BE//660//663//649//651//652	LIEVIN	RUE DU ROUSSILLON	19/12/2023	1390m <sup>2</sup>	126 490	91€/m <sup>2</sup>	Terrain à bâtir 2 immeubles collectifs quartier Jaurès
							cession de la CALL
510//BE//671//647//664//667	LIEVIN	RUE DU ROUSSILLON	19/12/2023	Pour 2513m <sup>2</sup> de SDP ramenée à 2065,11m <sup>2</sup> de SDP moins une franchise de 100m <sup>2</sup> de SDP Soit finalement 1965,11m <sup>2</sup> de SDP	178 825	91€/m <sup>2</sup>	Terrain à bâtir 2 immeubles collectifs quartier Jaurès <u>cession de la commune-</u>

510//BM 84-86-87-93//	LIEVIN		RUE DU DOCTEUR BIAT	24/01/2023	7681,03m <sup>2</sup>	545 357	71€/m <sup>2</sup>	Terrain à bâtir Immeuble en R+4 à R+6 Résidence de 122 logts, espaces communs, stationnements
498//AC/ 435//436/431	LENS		52 RUE JEAN LESTIENNE	19/04/2022	5749m <sup>2</sup>	620 892	108€/m <sup>2</sup>	Terrain nu destiné à une réalisation mixte répondant aux ttes dernières normes en vigueur Bureaux + commercial + stationnements Immeuble en R+6 avec sous-sol
498//AC// 417//419//421//423//425//427// 429	LENS		RUE EDOUARD BOLLAERT	15/12/2022	5817m <sup>2</sup>	440 000	76€/m <sup>2</sup>	Terrain destiné à une réalisation mixte 1 résidence À vocation sociale de 109 chambres. immeuble de bureaux surface commerciale en RDC immeuble en R+5

—

### 8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

- Aucune consultation de sources externes à la DGFIP n'a été réalisée.

## 8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue en € HT

La valeur vénale déterminée par comparaison par m<sup>2</sup>/surface de plancher tient compte du potentiel de constructibilité du bien à évaluer ; elle s'inscrit dans la continuité des saisines et des éléments apportés par Pas-de-Calais Habitat et la commune, dans les dossiers connexes.

Une emprise foncière, actuellement, nue. Il s'agit des terrains d'assiettes d'anciens bâtis HLM Pas-de-Calais Habitat de l'ancien quartier du Vent de Bise. La SDP communiquée par la commune et mentionnée dans les documents transmis et annexé au dossier Démarches Simplifiées est de 3240m<sup>2</sup>.

On observe une échelle de valeurs faisant ressortir 5 valeurs pour des immeubles collectifs. L'étude de marché des immeubles non bâtis similaires et situés à proximité et/ou relative proximité révèle des valeurs unitaires comprises entre 71 et 108 €/m<sup>2</sup> de SDP.

On observe une échelle de valeurs faisant ressortir une valeur dominante de 91€/m<sup>2</sup> et une moyenne de 96,67€/m<sup>2</sup>.

Deux transactions à 91€/m<sup>2</sup> sur la commune, concerne le même type d'opération : rénovation de l'ex-cité constituée d'anciens Camus entre Liévin et Lens. Après démolition des anciens bâtis, cession à un opérateur HLM.

Une 3<sup>ème</sup> transaction sur la commune de Liévin, concernant l'ex-cité constituée d'anciens Camus entre Liévin et Lens, est en cours de publication auprès des services de la publicité foncière.



- La CALL a délibérée sur une SDP de 90€/m<sup>2</sup> au vu d'un avis à 91€/m<sup>2</sup>. Délibération reçue en Préfecture le 09/10/2024.
- L'acte notarié du 08/07/2025 a été signé par la CALL, sur cette même base de valeur.
- Le projet porte également sur des logements sociaux.

Dès lors, et compte tenu de l'ensemble de ces éléments, il est proposé de valoriser l'immeuble considéré sur une base de 91€/m<sup>2</sup> de SDP, soit sur une base adaptée au contexte, et compte tenu des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

-

## 9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

La valeur vénale du bien est arbitrée à 294 840 €.

Elle est exprimée hors taxes et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10% *portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 265 000 € (arrondie).]*

La valeur de marché peut-être différente du prix issu du cadre spécifique et réglementaire fixé par l'ANRU, et des équilibres économiques propres à chaque type d'opération.

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.

## 10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 18 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord\* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

*\*pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

## 11 - OBSERVATIONS

**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.

Si les renseignements fournis par le consultant comportent des inexactitudes et/ou insuffisances éventuelles ; il est convenu que notre responsabilité ne pourra en aucun cas être engagée, sur le contenu du document, y compris sur l'avis et sur la valeur retenue.

Par ailleurs, il n'appartient pas aux services d'évaluations domaniales de vérifier les éléments transmis par le consultant.

Il n'est pas tenu compte 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.

## 12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant **la protection des données personnelles**.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par **le secret professionnel**.

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, **il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées**.

-

Pour le Directeur départemental des Finances  
publiques et par délégation,

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'H' followed by a series of loops and a long horizontal stroke extending to the right.

Hugues Fourrier  
Inspecteur des Finances Publiques



Direction Générale des Finances Publiques  
Direction départementale des Finances Publiques

Le 25/09/2025

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:26583571

Réf OSE :2025-62510-69199

## AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

*La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site [collectivites-locales.gouv.fr](http://collectivites-locales.gouv.fr)*

*Nature du bien :*

Immeuble non bâti

*Adresse du bien :*

Quartier du Vent de Bise à Liévin

*Valeur :*

53 000 € - hors taxes et hors droits -

*assortie d'une marge d'appréciation de 10% (des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)*

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.

**1 - CONSULTANT :** COLLECTIVITÉS TERRITORIALES, LEURS GROUPEMENTS ET LEURS ÉTABLISSEMENTS PUBLICS, SOCIÉTÉS HLM, SEM, ...

affaire suivie par : Mme Legrand

responsable foncier

vos réf. : JM/RR/DL/2025-FD21

**2 - DATES** (CF DÉMARCHES SIMPLIFIÉES ET OSE)

- L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique.

de consultation :	23/09
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	

**3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE**

**3.1. Nature de l'opération**

Cession :	<input checked="" type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input type="checkbox"/>
Prise à bail :	<input type="checkbox"/>
Autre opération :	

**3.2. Nature de la saisine**

Réglementaire :	<input checked="" type="checkbox"/>
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 <sup>1</sup> :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

**3.3. Projet :**

- Votre demande : « Dans le cadre du NPNRU, l'Office envisage la cession au profit de la commune de Liévin, d'un ensemble de terrains (assiettes foncières de bâtiments démolis) d'une emprise d'environ 1965 m<sup>2</sup> (sous réserve d'arpentage) cadastré section AM 427p, AM 428p, AM 429p, AM 431 (955 m<sup>2</sup>) et AM 433 (125 m<sup>2</sup>) sis à Liévin, quartier du Vent de Bise pour l'aménagement d'espaces publics. »

<sup>1</sup> Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

- Votre calendrier : Votre calendrier : 1<sup>er</sup> trimestre 2026

-

- Avis connexes formulés pour Pas-de-Calais Habitat et la commune

#### **4 - DESCRIPTION DU BIEN** (SE REPORTER ÉGALEMENT AUX ÉLÉMENTS DÉMATÉRIALISÉS ET COMMUNIQUÉS PAR LE CONSULTANT VIA LA PLATE-FORME DÉMARCHES SIMPLIFIÉES)

##### **4.1. Situation générale - Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau**

Eléments de contexte :

Liévin est une commune située dans le département du Pas-de-Calais en région Hauts-de-France. La commune fait partie de la communauté d'agglomération de Lens-Liévin qui regroupe 36 communes. Liévin est la 5<sup>ème</sup> ville du département avec un peu plus de 30 000 habitants, elle située dans la plaine de l'Artois. Aujourd'hui, tout en poursuivant une dynamique de reconversion économique. La ville s'inscrit dans une phase de transition urbaine.

Ainsi, le projet de renouvellement urbain NPNRU se concentre sur le secteur Vent de Bise – Jean Lebas.

La structure urbaine de ce quartier se caractérise par de nombreuses impasses et un cloisonnement accentuant son enclavement. Les rénovations ont pour but de fluidifier les échanges en modernisant une trame urbaine repensée.

Pour le secteur Vent de Bise, une mixité de peuplement et d'usage a été pensée à l'échelle du lieu de vie.

Le projet NPNRU de la commune est largement financé par l'Agence Nationale de Renouvellement Urbain (ANRU). Il a été retenu comme quartier d'intérêt régional.

Situation : excentrée, proche d'Angres

Accessibilité : moyenne compte tenu du relatif enclavement actuel.

Voirie et Réseau : sans objet



## 4.2. Références cadastrales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelles	Adresse/Lieudit	Superficie <i>des Parcelles</i>	Nature réelle
LIEVIN	AM 427p AM 428p AM 429p AM 431 AM 433	Quartier du vent de Bise rue du 8 Mai 1945	1 964,64m <sup>2</sup>	<p>Les parties de parcelles constituent des parties d'emprises de terrains d'assiette des immeubles HLM des années 60, d'une batterie de garages et des VRD de ce quartier désaffecté du vent de Bise.</p> <p>Les parties de parcelles de terrain sont cédées nues à la commune. (les bâtiments sont démolis, il est considéré que les fondations ont été purgées)</p>

### 4.3. Descriptif :

- Dans ce dossier :

#### Le projet porte sur :

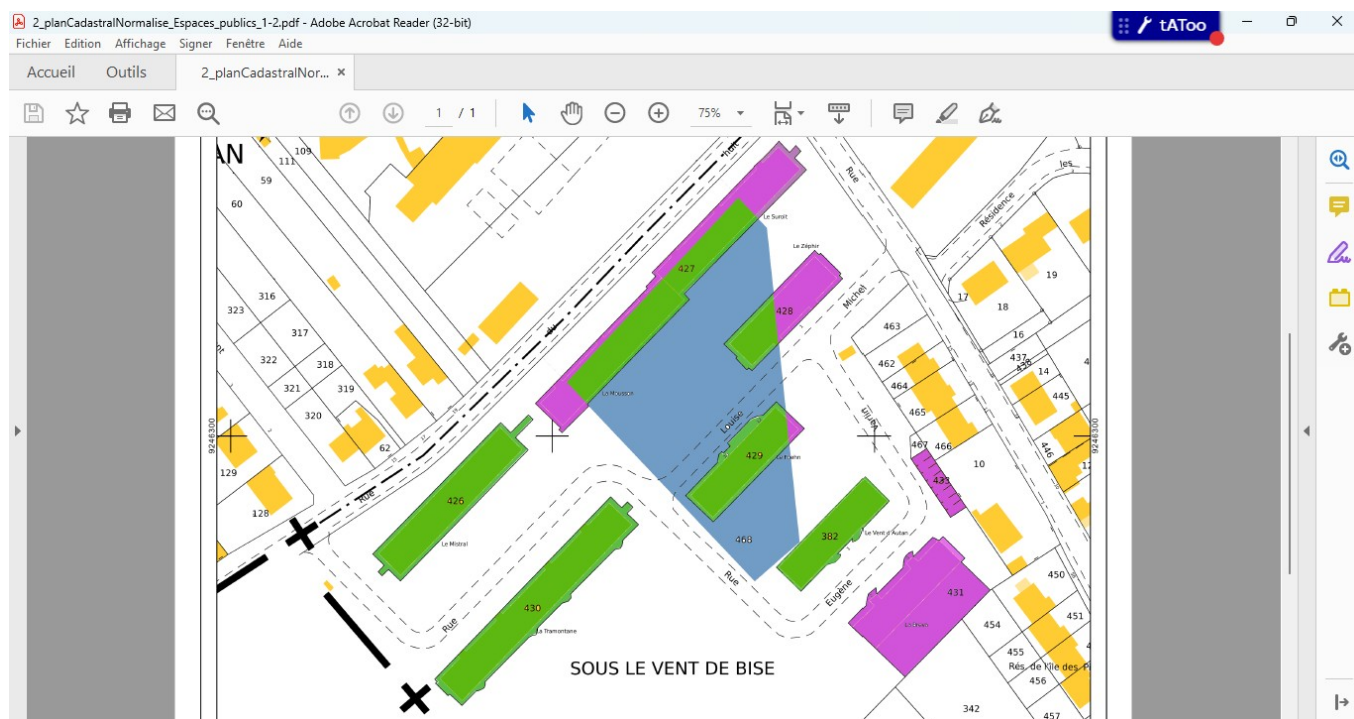
L'opération est programmée sur un foncier émiété d'un total de 1 964,64m<sup>2</sup>. (superficie reprise du dossier 25792108 initié par la commune de Liévin)

Les parties de parcelles correspondent à des parties d'emprises de terrains d'assiette des immeubles HLM des années 60, d'une batterie de garages et des VRD de ce quartier désaffecté du vent de Bise.

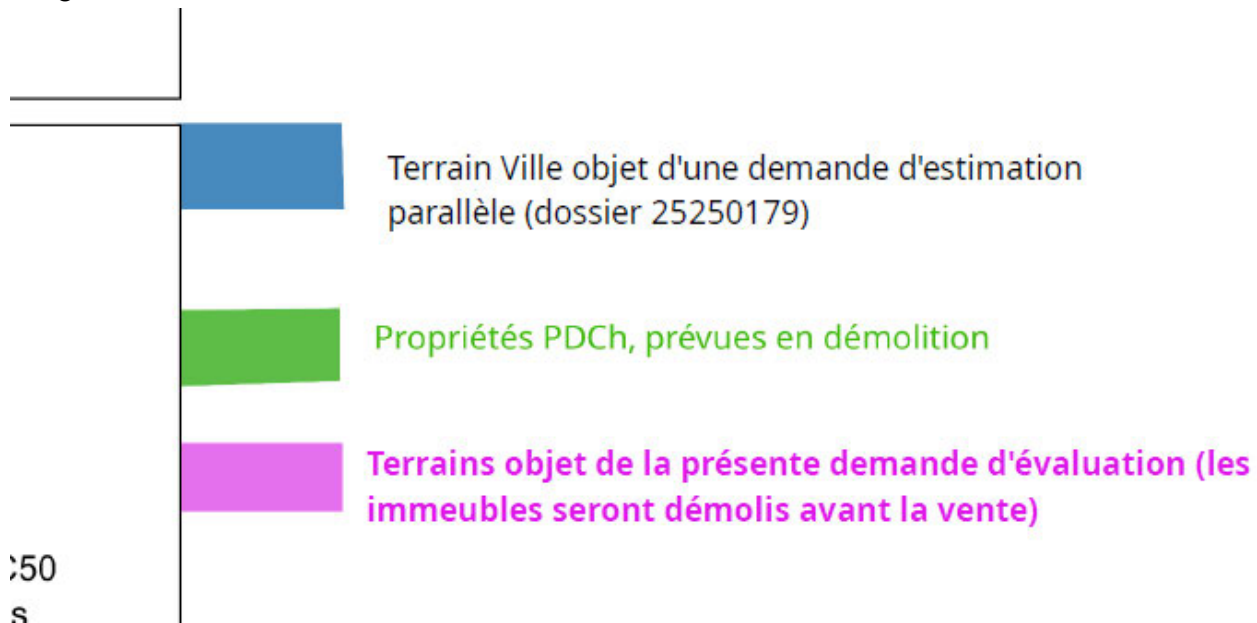
Au cadastre, les parties de parcelles appartiennent à Pas de Calais Habitat.

Les aménagements d'espaces publics, tel que décrits et programmés dans le plan d'aménagement, seront à usage de trame / coulée verte, placette, jardins partagés ...

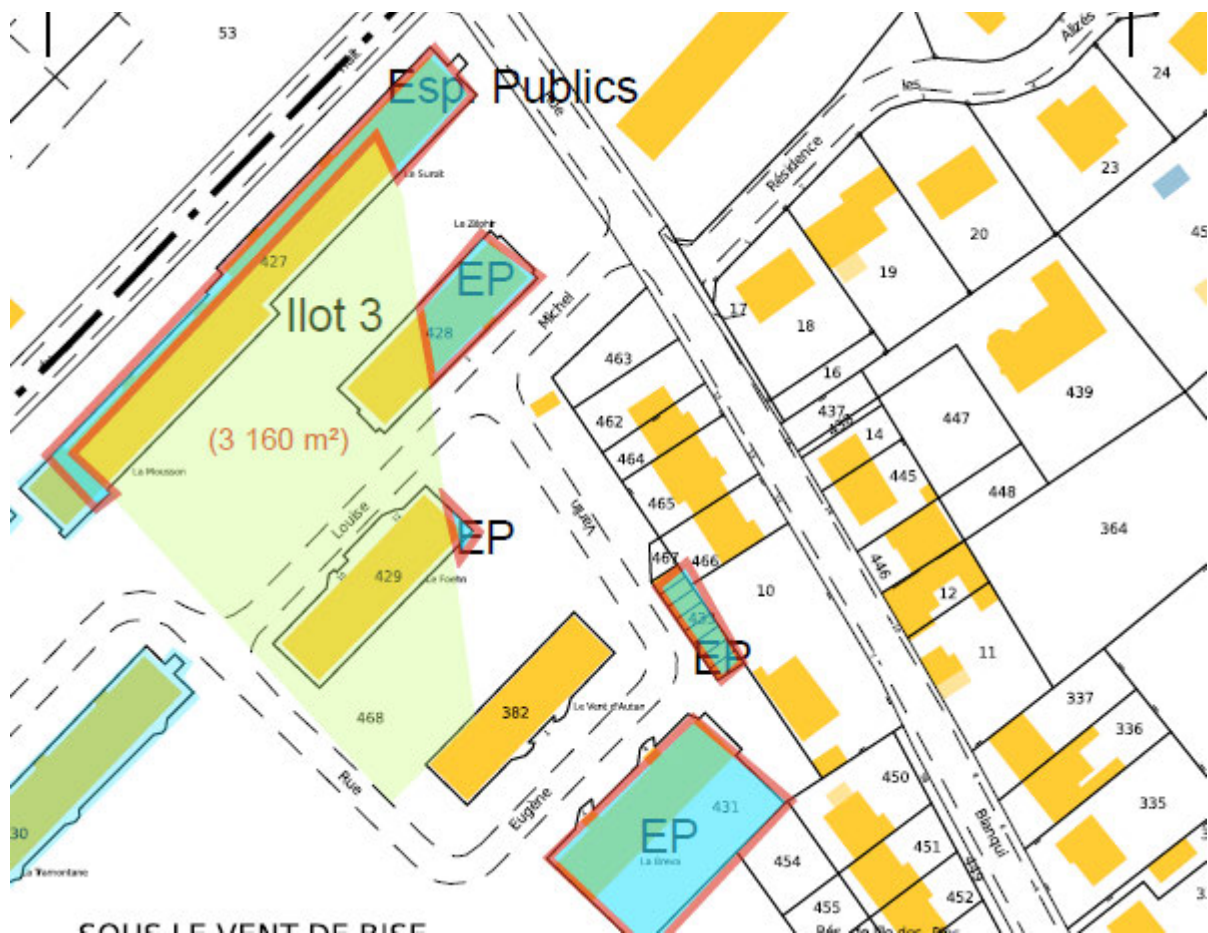
- - - en couleur violet sur le plan - - -



- Légende :



---



## 5 – SITUATION JURIDIQUE

### 5.1. Propriété de l'immeuble

- Nom des propriétaires : Pas de Calais Habitat HLM
- Origine de propriété : ancienne et non renseignée

### 5.2. Conditions d'occupation

- La situation locative du bien est renseignée : Libre

## 6 - URBANISME

### 6.1. Règles actuelles

- Identification du zonage au PLU :-UBb
- Principales caractéristiques de la zone dans laquelle se trouve le bien :-  
zone urbaine périphérique de densité moyenne
- Servitudes publiques et/ou privées grevant le bien :-
- Présence ou non de ZAC (zone d'aménagement concerté), ZAD (zone d'aménagement différé), PPRI (plan de prévention des risques d'inondations), PPRT (plan de prévention des risques technologiques) :-

### 6.2. Date de référence et règles applicables : *sans objet*

## 7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

- Méthode par comparaison : Dès lors qu'il s'agit de rechercher à quel prix pourrait se négocier un immeuble s'il était mis en vente, cette méthode est sans conteste la plus appropriée, puisqu'elle s'appuie sur les données réelles du marché immobilier.

Elle consiste, en effet, à apprécier la valeur vénale du bien à l'aide de termes de comparaison constitués par les ventes portant sur des immeubles identiques ou tout au moins similaires.

C'est la méthode la plus couramment employée par l'administration et par les experts privés et les juridictions qui ont à connaître des problèmes touchant à la valeur des immeubles.

Sa mise en œuvre suppose une étude de marché destinée à recenser les ventes les plus significatives que l'on a coutume d'appeler « termes de comparaison » et qui doivent permettre de procéder à l'évaluation proprement dite du bien dont la valeur est recherchée.

## 8 - MÉTHODE COMPARATIVE

### 8.1. Études de marché

#### 8.1.1. Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison en € HT

Biens non bâtis – valeur vénale								
N	date mutation	commune adresse	cadastre	surface terrain	urbanisme	prix	Prix/m <sup>2</sup>	Observations
1	06/03/2024	Les Marichelles / Liévin	AH 277 - 278	2505m <sup>2</sup>	U	1€ <i>montant éval.</i> 67 500€	/  27€/m <sup>2</sup>	Cession PdeCHabitat à la commune à 1€  2 parcelles de terrain destinées à la création d'un parc urbain Il s'agit en fait d'anciens terrains d'assiettes de tours HLM. Configuration comparable au Vent de Bise
2	22/10/2021	Les Marichelles / Liévin	AH 825-826 (ex-AH33) — AH 830 (ex-AH 585)	1254m <sup>2</sup> — 3680m <sup>2</sup>	U	34 000€ — 1€	27€/m <sup>2</sup> — /	1 ensemble de terrains en nature d'espaces verts (vente PdeC Habitat au CCAS)  vente de la commune au CCAS pour la construction de la crèche.
3	25/03/2025	Cité Léon Blum / Liévin	BI 594-595-597	310m <sup>2</sup>	U	7750€	25€/m <sup>2</sup>	Trois parcelles de terrain constituant l'assiette foncière de trois batteries de garages érigées par PAS-DECALAIS HABITAT (transaction commune à PdeC Habitat)
						moyenne	26,33	
						dominante	27	

---

### 8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

- Aucune consultation de sources externes à la DGFIP n'a été réalisée.

## 8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue en € HT

- L'étude de marché des immeubles non bâtis similaires et situés à proximité et/ou relative proximité révèle des valeurs unitaires comprises entre 25 et 27 €/m<sup>2</sup>.

On observe une échelle de valeurs relativement homogène, faisant ressortir une valeur dominante de 27 €/m<sup>2</sup> et une moyenne de 26,33 €/m<sup>2</sup>.

- Les termes 1 et 2 et notamment le terme 1 est le plus représentatif pour le traitement de ce dossier.

Dès lors, et compte tenu de l'ensemble de ces éléments, il est proposé de valoriser l'immeuble considéré sur une base de 27 €/m<sup>2</sup>, soit sur une base adaptée au contexte, et compte tenu des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

## 9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

La valeur vénale du bien est arbitrée à 53 000 €. (arrondie)



Elle est exprimée hors taxes et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10% portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 48 000 € (arrondie).

Le service du pôle d'évaluations domaniales n'a pas à se prononcer sur le choix de la commune et de la société HLM de recourir à une transaction à titre gratuit.

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.

## 10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 18 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord\* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

*\*pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

**Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.**

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

-

## 11 - OBSERVATIONS

**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.

Si les renseignements fournis par le consultant comportent des inexactitudes et/ou insuffisances éventuelles ; il est convenu que notre responsabilité ne pourra en aucun cas être engagée, sur le contenu du document, y compris sur l'avis et sur la valeur retenue.

Par ailleurs, il n'appartient pas aux services d'évaluations domaniales de vérifier les éléments transmis par le consultant.

Il n'est pas tenu compte 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.

## 12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant **la protection des données personnelles**.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par **le secret professionnel**.

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, **il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées**.

-

Pour le Directeur départemental des Finances  
publiques et par délégation,

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'H' followed by a horizontal line extending to the right.

Hugues Fourier  
Inspecteur des Finances Publiques

## VALORISATION FONCIERE PROJET NPNRU LIEVIN

## ILOT 2 : Tivano / Pampero / Sirroco (terrain en totalité à PDCH)

	Unité surface			Surface indiquée sur FAT	Destination foncière	Prix unitaire	Valo PDCH ILOT 2	FAT Démol Tivano Pampero Sirroco
Accession sociale (Coopartois)	m² foncier			1 615,00 m²	Accession sociale	25,00 €	40 375,00 €	Acquisition CoopArtois
Maison de santé	SDP			1 020,00 m²	Location bureaux/Activités tertiaires	60,00 €	61 200,00 €	Acquisition ville : 261 000 € (pas inscrit dans FAT Aménag Vent de Bise car concerne opérations hors ANRU)
Logements locatifs	SDP			2 220,00 m²	Locatifs libres	90,00 €	199 800,00 €	
Voies publiques, espaces résidentialisés	m² foncier			7 716,00 m²	Voies publiques, espaces résidentialisés	- €	- €	
<b>Tivano / Pampero / Sirroco</b>							<b>301 375,00 €</b>	

## ILOT 3 : LLS

<b>ILOT 3</b>	<b>M² FONCIER</b>	<b>4 227,56 m²</b>	
Ville - Cession à PDCH pour LLS	m² foncier	2 860,77 m²	67,67%
PDCH - Livraison à soi-même pour LLS	m² foncier	1 366,79 m²	32,33%
<i>Mousson / Suroit</i>		751,10 m²	65,84%
<i>Zephir</i>		148,84 m²	
<i>Foehn</i>		466,85 m²	34,16%



<b>ILOT 3</b>	<b>M² SDP</b>	<b>2 948,00 m²</b>		Surface indiquée sur FAT	Destination foncière	Prix unitaire	Valo VILLE ILOT 3	
Ville - Cession à PDCH pour LLS	SDP	1 994,90 m²	67,67%	1 995,00 m²	LLS	135,00 €	269 325,00 €	FAT Vent de Bise - Recettes ville Acquisition PDCH pour ROLLS (FAT RO LLS)
PDCH - Livraison à soi-même pour LLS	SDP	953,10 m²	32,33%				Valo PDCH ILOT 3	
<i>Mousson Suroit Zephir</i>		627,55 m²	65,84%	627,00 m²	LLS	135,00 €	84 645,00 €	FAT Démol Mousson Suroit Zephir -> RO LLS
				841,54 m²	Voies publiques, espaces résidentialisés	- €	- €	m² foncier
<i>Foehn</i>		325,55 m²	34,16%	326,00 m²	LLS	135,00 €	44 010,00 €	FAT Démol Foehn Brevia Vent d'Autan -> RO LLS
				1 534,10 m²	Voies publiques, espaces résidentialisés	- €	- €	m² foncier

# VALORISATION FONCIERE PROJET NPNRU LIEVIN

## ILOT 4 : Accession libre

ILOT 4	M² FONCIER	9 306,64 m²	
Ville - Cession à aménageur	m² foncier	7 675,03 m²	82,47%
PDCH - Cession à Ville	m² foncier	1 631,61 m²	17,53%
<i>Mistral</i>		673,00 m²	97,76%
<i>Tramontane</i>		922,10 m²	
<i>Mousson</i>		36,51 m²	2,24%



ILOT 4	M² SDP	3 963,00 m²		Surface indiquée sur FAT	Destination foncière	Prix unitaire	Valo VILLE ILOT 4	
Ville - Cession à aménageur	SDP	3 268,22 m²	82,47%	3 269,00 m²	Accession libre	90,00 €	294 210,00 €	FAT Aménag Vent de Bise - Recettes ville -> Vente aménageur
PDCH - Cession à Ville	SDP	694,78 m²	17,53%				Valo PDCH ILOT 4	
<i>Mistral Tramontane</i>		679,23 m²	97,76%	678,00 m²	Accession libre	90,00 €	61 020,00 €	FAT Démol Mistral Tramontane - Acquisition ville (pas inscrit dans FAT Aménag Vent de Bise)
<i>Mousson</i>		15,55 m²	2,24%	16,00 m²	Accession libre	90,00 €	1 440,00 €	FAT Démol Mousson Suroit Zephir - Acquisition ville (pas inscrit dans FAT Aménag Vent de Bise)

## ILOT JEAN LEBAS

				Surface indiquée sur FAT	Destination foncière	Prix unitaire	Valo VILLE ILOT J. LEBAS	
Ville - Cession à aménageur	SDP	5 525,00 m²		3 419,00 m²	Locatif (îlots 2+5)	90,00 €	307 710,00 €	FAT Aménag Jean Lebas - Recettes ville : 497 250 €
				2 106,00 m²	Accession (îlots 1+3+4)	90,00 €	189 540,00 €	
PDCH - Cession à Ville pour aménagement d'ensemble	m² foncier	3 296,97 m²		3 296,97 m²	Aménagement d'ensemble	60,00 €	197 818,20 €	FAT Démol Jean Lebas - Acquisition ville (FAT Aménag J. Lebas)