

Accusé de réception en préfecture
062-344077672-20260703-21565-DE-1-1
Date de télétransmission : 06/07/2026
Date de réception préfecture : 06/07/2026

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 CONSEIL D'ADMINISTRATION SEANCE DU 26 JUIN 2026

Président : Monsieur COTTIGNY

Présents : Monsieur COTTIGNY, Monsieur LEROY, Madame AIT-CHIKHEBBIH, Monsieur BARBARIN, Monsieur BAUDE, Monsieur CAGIN, Monsieur DHAUSSY, Monsieur DUCRON, Madame DUHEN, Madame GAILLARD, Monsieur GLORIAN, Madame LEFEBVRE, Monsieur MALFAIT, Madame MAQUET, Monsieur MELLICK, Madame MEYFROIDT-LEFAIT, Monsieur PANNIER, Monsieur PILCH, Madame ROSSIGNOL, Madame SAVESTE, Madame TRIQUET.

Excusés : Monsieur DUBREUCQ qui a donné pouvoir à Madame LEFEBVRE, Madame LEROUGE qui a donné pouvoir à Monsieur BARBARIN, Monsieur PEZE qui a donné pouvoir à Monsieur COTTIGNY, Monsieur DUCONSEIL qui a donné pouvoir à Monsieur COTTIGNY, Monsieur FLAMENT qui a donné pouvoir à Monsieur COTTIGNY.
Madame BOUNY.

LIEVIN - Bâtiment Vent d'Autant, Résidence Vent de Bise, 3 rue Eugène Varlin Acquisition de deux lots de copropriété

Direction des politiques locatives
Rapporteur : Mme [REDACTED]

Pas-de-Calais Habitat est propriétaire d'un ensemble immobilier situé à Liévin, Résidence Vent de Bise, [REDACTED] en vertu d'un acte reçu par Maître [REDACTED], notaire à Arras, le 10 mai 1978.

Par acte reçu le 27 décembre 1995 par Maître [REDACTED], notaire à Lens, l'Office a cédé

à la Société de Secours Minière de la Gohelle les lots n° 2 et n° 5 de cet ensemble immobilier. À la suite d'un apport réalisé en décembre 2006 par la Société de Secours Minière de la Gohelle, ces lots sont aujourd'hui la propriété du Groupe AHNAC.

Dans le cadre de sa politique de réhabilitation et de diversification de son patrimoine, menée avec le soutien de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU), Pas-de-Calais Habitat projette la démolition du bâtiment au sein duquel sont situés les deux lots appartenant actuellement au Groupe AHNAC, lesquels sont affectés à un usage thérapeutique.

Afin de permettre la réalisation de cette opération, Pas-de-Calais Habitat envisage l'acquisition des lots n° 2 et n° 5 pour un montant de 145 000 euros.

I - DESIGNATION DU BIEN

Les lots dépendant d'un ensemble immobilier cadastré section AM n°382 (annexe 1) et repris sous les numéros 2 et 5 de l'état descriptif de division en date du 27 décembre 1995, dont la désignation suit :

Lot numéro 2 : au rez-de-chaussée, une cave, avec accès par le hall, PC 1.

Les 93/10 000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales de l'immeuble.

Lot numéro 5 : un lot à usage professionnel, avec accès par le hall, PC 1 comprenant :
Au premier étage : 6 bureaux, 1 salle d'accueil, 1 salle de réunion, 1 local technique, 1 sas, 2 wc, 1 couloir de distribution.

Les 1255/10 000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales de l'immeuble.

II - PRIX DE VENTE

Le service local du Domaine a évalué la valeur vénale d'acquisition de ce bien à 110 000 euros Hors taxe et hors droits, avec une marge d'appréciation de 10 %, par avis en date du 12 septembre 2025. (annexe 2).

Maître [REDACTED] notaire à Arras a évalué la valeur vénale d'acquisition de ce bien à 170 000 euros par document en date du 29 avril 2026. (annexe 3).

Pas-de-Calais habitat a négocié l'acquisition de ce bien au prix de 145 000 euros.

III - DECLARATION FISCALE

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

Pour ces déclarations, Pas-de-Calais habitat est immatriculé auprès de la Direction des Grandes Entreprises (D.G.E.) 6, 8 rue Courtois à Pantin (93505).

Au vu des éléments proposés et après en avoir délibéré, les membres du Conseil d'administration :

- ✓ décident de l'acquisition du bien situé à LIEVIN résidence Vent de Bise, [REDACTED] lots 2 et 5, repris au cadastre section AM n°382, à l'AHNAC, moyennant le prix de 145 000 euros. Les frais d'acte d'acquisition seront à la charge de Pas-de-Calais habitat.
- ✓ autorisent le Directeur général, ou toute personne habilitée, à fixer définitivement les clauses, charges et conditions de l'acte à régulariser et à le signer.

Décision adoptée à l'unanimité

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 : 03/06/2026
(fuseau horaire de Paris)

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

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

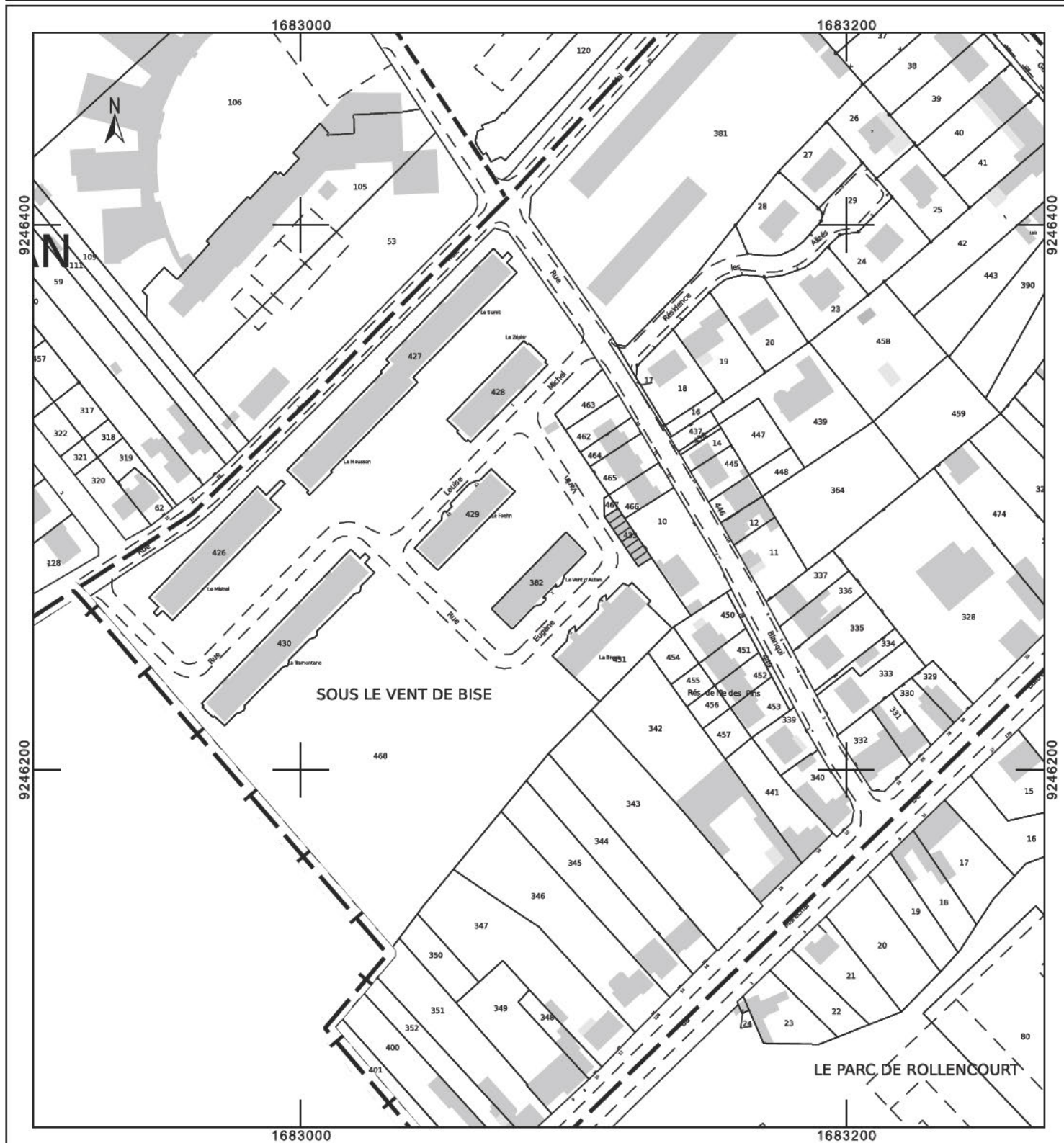
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

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

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr

Annexe 1



Direction Générale des Finances Publiques

Le 12/09/2025

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 : [REDACTED]
 Courriel : [REDACTED]@dgfip.finances.gouv.fr
 Téléphone : [REDACTED]

Pas-de-Calais Habitat
 société d'HLM

Réf DS:26123658

Réf OSE : 2025-62510-63658

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*

Nature du bien :

Au sein d'un immeuble collectif désaffecté, un appartement

Adresse du bien :

[REDACTED] à LIEVIN

Valeur :

110 000 € - 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 : [REDACTED]

assistante commerciale

2 - DATES (CF DÉMARCHES SIMPLIFIÉES ET OSE)

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

de consultation :	03/9
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	08/09
du dossier complet :	

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	☐
Acquisition :	amiable ☒ par voie de préemption ☐ par voie d'expropriation ☐
Prise à bail :	☐
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	☒
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	☐
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	☐

3.3. Projet :

- Votre demande et votre projet :

- « Cet appartement appartient au groupe AHNAC et Pas de Calais Habitat souhaite le racheter pour un programme ANRU pour démolition de l'immeuble »

- votre calendrier : 2025

¹ 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

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^{ème} ville du département, elle est 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(s)	Adresse/Lieudit	Superficie Parcelles(s)	Nature réelle
LIEVIN	AM 382		411m ²	Un appartement

-

4.3. Descriptif

- Appartement à usage de centre médical post cure : lot 5

3 chambres particulières avec point d'eau

1 chambre particulière accessible PMR

1 SDB (vasques+douche) accessible PMR

2 WC dont 1 accessible PMR

1 cuisine commune équipée

1 espace buanderie

1 salle d'accueil polyvalente pour les échanges avec les soignants hors des espaces privés

1 séjour / salle à manger

l'accès se fait soit par un escalier, ou soit par un ascenseur

mûrs : fibre de verre peinte

sols : parquet flottant

stores intérieurs

- Cellier : lot 2

Immeuble vue extérieure



Environnement actuel

les immeubles du quartier de vent de bise ont été vidées de leurs locataires, pour démolition



-
-



- Eléments de confort : eau, électricité, chauffage électrique, cumulus

- Impression d'ensemble :

L'intérieur de l'appartement est en bon état général, toutefois l'immeuble collectif est désaffecté et présente une vétusté d'ordre général. De plus les anciens blocs HLM du quartier Vent de Bise sont tous vides d'occupants et en attente de démolition.

L'appartement est aux normes puisqu'il accueille toujours des patients.

4.4. Surfaces du bâti (sous réserves d'un relevé par un géomètre expert)

- Superficie indiquée par le consultant et retenue : 137m²

- Les Diagnostics de Performances Energiques et Techniques (amiante, gaz, électricité, ...) : Non communiqué
- Sur le secteur géographique de la Communauté d'Agglomération de Lens-Liévin : si le bien est situé en zone d'assainissement collectif ; un contrôle des installations d'assainissement en domaine privé est à faire réaliser : avis de Véolia Non communiqué

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

- Nom des propriétaires : Groupe AHNAC
- Origine de propriété : ancienne et non renseignée

après recherche : apport de la SSM A12 à l'AHNAC en décembre 2006

5.2. Conditions d'occupation

- La situation locative du bien est renseignée : Libre au moment de la vente

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
- Servitudes publiques et/ou privées grevant le bien :-*non précisé dans votre saisine*
- 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.

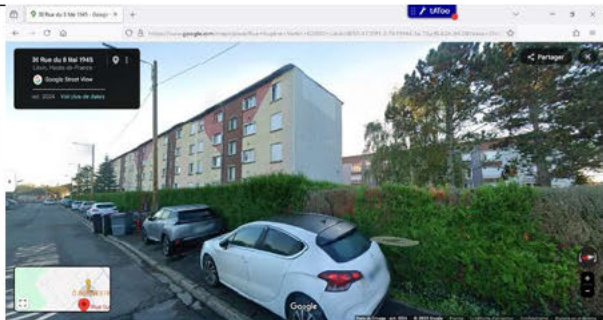
C'est la méthode la plus couramment employée par l'administration et par les experts privés et les juridictions qui ont à connaître des problèmes touchant à la valeur des immeubles.

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



Il s'agit de ventes relevées dans 2 barres d'immeubles comparables au bien à évaluer, et situées à une centaine de mètres.

T4

Bat Boreal et Aquilon, ces immeubles collectifs sont ttefois en bon état apparent

Ref. Cadastre	Commune	Adresse	Date mutation	Surf. utile totale	Prix total	Prix/m ² (surf. utile)	surf caves / celliers
510//AM/381//191	LIEVIN	20 RUE DU 8 MAI 1945	22/12/2021	82	81 500	994	10
510//AM/381//91		bat boreal					
510//AM/381//131		transaction entre particuliers					
510//AM/381//190	LIEVIN	20 RUE DU 8 MAI 1945	08/07/2022	82	77 000	939,02	8
510//AM/381//94		res les 4 vents					
510//AM/381//125		bat boreal					
510//AM/381//214		transaction entre particuliers					
510//AM/381//107	LIEVIN	6 RES LES 4 VENTS	02/03/2023	82	46 300	564,63	8
510//AM/381//210		pas de motif pris bas					
510//AM/381//136		un particulier bailleur à une sci Occupé ms Absence de permis de louer État général probablemt moyen					
510//AM/381//184	LIEVIN	6 RES LES 4 VENTS	24/04/2024	82	79 000	963	10
510//AM/381//101		bat boreal					
510//AM/381//124		transaction entre particuliers					

- Transaction sur Lens pour un grand appartement, la résidence est des années 60, les immeubles collectifs sont en bon état.

Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Surf. utile totale	Prix total	Prix/m ² (surf. utile)	surf caves / celliers
498//AI/638//59	LENS	150 B AV ALFRED MAES	11/08/2022	105	87 000	828,57	5
498//AI/638//136		résidence Buridant					
498//AI/638//204							

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 bâtis similaires et situés à proximité et/ou relative proximité révèle des valeurs unitaires comprises entre 564 et 939 €/m².

On observe une échelle de valeurs faisant ressortir une valeur dominante de 939 €/m² et une moyenne de 858 €/m².

L'appartement est d'une plus grande superficie que ceux retenus et disponibles dans l'étude de marché. De plus, bien que l'appt soit en bon état, l'immeuble collectif datant des années 60 est dans un état relativement vétuste. Dès lors, et compte tenu de l'ensemble de ces éléments, il est proposé de valoriser l'appartement considéré à hauteur de 800 €/m², 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

[Acquisition]

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 110 000 €. (arrondie)

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 120 000 € (arrondie).] - La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

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

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

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 12 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,



Inspecteur des Finances Publiques

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.

PAS DE CALAIS HABITAT
Direction Politique Clients et Solidarités
4 avenue des Droits de l'Homme
62000 ARRAS

ARRAS, le 29 avril 2026

Nos réf : G [REDACTED]
Estimation d'un appartement [REDACTED]

Madame,

Je reviens vers vous suite à la visite de l'appartement situé à LIEVIN [REDACTED] – Bâtiment Vent d'Autant.

En vue de cette estimation, nous avons recherché des références correspondant à des appartements, en bon état, vendus sur la Commune de LIEVIN.

Il résulte de ces recherches, un prix moyen se situant entre 900€ et 1.000€ le mètre carré.

Sachant que ce logement présente une surface d'environ 170m², il en ressort une valeur comprise entre 153.000 Euros et 170.000 Euros, soit une valeur moyenne de 160.000 Euros.

Etant ici précisé qu'une acquisition à un montant pouvant aller jusqu'à 170.000 Euros me semble acceptable.

Je vous prie de croire, Madame, à l'assurance de mes sentiments dévoués.

[REDACTED]