

Accusé de réception en préfecture
062-344077672-20260911-22028-DE-1-1
Date de télétransmission : 21/09/2026
Date de réception préfecture : 21/09/2026

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 BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION SEANCE DU 11 SEPTEMBRE 2026

Président : Monsieur COTTIGNY

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

Excusé : Monsieur MELLICK.

**LENS - Rues Ribot et Loucheur Bail à Construction consenti par le CCAS de
Lens au profit de Pas-de-Calais habitat
Avenant 3 (prorogation durée du bail + modification assiette foncière)**

Direction du patrimoine et de la maîtrise d'ouvrage
Rapporteur : M.Raphaël PENCIOLELLI

I - CONTEXTE

Par acte administratif en date du 13 mai 1977, le Centre Communal d'Action Sociale (CCAS) de la ville de Lens a consenti à Pas-de-Calais habitat un Bail à Construction portant sur un ensemble de terrains sis à Lens, d'une superficie totale de 12 370 m² :

- Rue Loucheur repris au cadastre sous les références BM 302 à 321 pour 4 832 m².
- Rue Ribot repris au cadastre sous les références BM 259, 260, 262, 266 à 269, 295 à 299, 453 à 455, 512, 514, 516, 518, 520, 522, 524, 526, 528, 530, 532, 534, 536, 538, 540, 542 et 568 pour 7 538 m².

tels qu'ils figurent sur le plan joint en annexe 1.

Sur cette assiette foncière, Pas-de-Calais habitat a édifié un programme de 45 logements locatifs de 12 individuels et de 33 collectifs répartis sur 2 bâtiments.

Les conditions du bail initial et de ses avenants sont les suivantes :

- Conditions initiales : Durée de 45 ans avec échéance au 12 mai 2022.
Clause de retour gratuit et de plein droit de l'ensemble des constructions et améliorations au bailleur en fin de bail.
- Avenant n°1 (31 août 1989) : Acte administratif portant sur le retrait de la parcelle BM 454 de l'assiette foncière du bail initial pour permettre sa cession par le CCAS à un particulier.
- Avenant n°2 (11 mai 2022) : Acte notarié prorogeant la durée du bail de 15 années, fixant la date d'échéance contractuelle au 12 mai 2037.

Par décision du 27 juin 2025, le Bureau de Pas-de-Calais habitat a décidé la réhabilitation lourde des 33 logements collectifs de la rue Louis Loucheur.

Afin de garantir l'équilibre financier de cette opération et de permettre l'amortissement des nouveaux emprunts contractés à cet effet, une nouvelle prorogation de 20 ans est nécessaire, repoussant le terme du bail au 12 mai 2057 (annexe 2).

Le projet d'avenant n°3 intègre également une mise en conformité du périmètre cadastral :

- Exclusion de la parcelle BM 851 (13 m²) dédiée à l'implantation de bornes d'apports volontaires enterrés ;
- Inclusion de la parcelle section BM 626 (945 m²) sur laquelle repose historiquement une partie de l'un des bâtiments collectifs construits par l'Office.

Par délibération en date du 23 juin 2026, le Conseil d'administration du CCAS de la ville de Lens a formellement autorisé la conclusion de cet avenant n°3 (annexe 3).

II AVIS DES DOMAINES

Consulté le 1^{er} juillet 2026, le pôle d'évaluation domaniale a analysé la valeur des droits contractuels et a émis un avis favorable le 20 juillet 2026 (annexe 4).

III - DECLARATION FISCALE

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

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

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

- ✓ décident la signature de l'avenant n°3 au bail à construction conclu le 13 mai 1977 entre le CCAS de la ville de Lens et l'Office, selon les modalités et conditions définies dans la présente délibération.

- ✓ autorisent le Directeur général, ou toute personne habilitée, à fixer définitivement les clauses, charges et conditions de l'avenant n°3 au bail à construction et à le signer ainsi que toutes pièces nécessaires à la régularisation dudit dossier, étant ici précisé que les frais, droits et émoluments inhérents à l'acte seront à la charge de l'Office.

Madame AIT CHIKHEBI n'ayant pas participé aux débats et vote de cette délibération

Décision adoptée à l'unanimité

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Département :
PAS DE CALAIS

Commune :
LENS

Section : BM
Feuille : 000 BM 01

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

Date d'édition : 27/01/2025
(fuseau horaire de Paris)

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

BàC jusqu'au 12 mai 2037 avec le CCAS

Modification de l'assiette foncière du BàC
- intégration de la parcelle BM 626
- réduction assiette foncière de la parcelle
BM 627p suite implantation des PAV

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 10 -fax 03 21 63 10 74
ptgc.620.bethune@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr

MàJ le 2026-03-30



Accusé de réception en préfecture
062-344077672-20250627-13813-DE-1-1
Date de télétransmission : 01/07/2025
Date de réception préfecture : 01/07/2025

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 27 JUIN 2025

Président : Monsieur COTTIGNY

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

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

LENS - Rue Louis Loucheur Réhabilitation de 33 logements collectifs Faisabilité

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

I - CONTEXTE

Cette opération de réhabilitation de 33 logements collectifs situés Résidence Loucheur à Lens est inscrite dans la liste « PMT 22/24 » délibérée par le Bureau du Conseil d'administration de Pas-de-Calais habitat lors de sa séance en date du 23 septembre 2022.

Par décision du 06 mai 2022, Pas-Calais-Habitat a voté la prolongation du bail à construction jusqu'au 12 mai 2037.

II - PRESENTATION DES LOGEMENTS

La résidence est composée de 33 logements collectifs répartis sur deux bâtiments en

R+2 : 2 T1, 3 T2, 11 T3, 14 T4 et 3 T5.

III – PRESENTATION DU PROGRAMME DE TRAVAUX

Détail du programme de travaux

- **Interventions sur l'enveloppe**
 - Installation d'une isolation thermique par l'extérieur des façades ;
 - Remplacement de l'isolation thermique par l'extérieur des toitures ;
 - Remplacement de l'étanchéité des toitures terrasses ;
 - Remplacement des menuiseries extérieures.
- **Interventions sur les équipements techniques**
 - Mise en place de VMC hygroréglable type B collective ;
 - Remplacement des chaudières individuelles ;
 - Remplacement des radiateurs et mise en place de sèche serviette ;
 - Remplacement de la distribution de chauffage ;
 - Remplacement des portes des halls.
- **Interventions dans les logements**
 - Mise aux normes des installations électriques ;
 - Remplacement des portes palières ;
 - Détalonnage de portes intérieures ;
 - Remplacement des WC, meubles éviers, douches et lavabos ;
 - Création/remplacement des prises évacuation machine à laver, lave-linge ;
 - Remplacement des bouches d'extraction/entrées d'air ;
 - Embellissements muraux des salles de bains et WC ;
 - Remplacement des revêtements de sols des salles de bains, cuisines et WC ;
 - Remplacement des sols des logements vacants.
- **Interventions dans les parties communes**
 - Embellissement des murs, sols et plafonds des RDC ;
 - Mise en œuvre de carrelage dans les halls ;
 - Remplacement du système de vidéophonie ;
 - Remplacement de l'éclairage des parties communes par de l'éclairage LED ;
 - Remplacement des boîtes aux lettres, poubelles, tableaux d'affichage.
- **Interventions sur les extérieurs**
 - Remplacement des ensembles d'entrées ;
 - Aménagement des abords ;
 - Modification des réseaux gaz en façade.

Le programme de travaux permet de passer d'une classe DPE E à une classe DPE C

	INITIAL					PROJET Scénario n°1				
	CEP	Classe énergétique	GES	Classe climat	Classe DPE	CEP	Classe énergétique	GES	Classe climat	Classe DPE
Collectif 1	298	E	35	E	E	79	C	14	C	C
Collectif 2	295	E	55	E	E	86	C	16	C	C

Le visuel de l'état après travaux est joint en annexe 1.

IV – IMPACT SUR LES LOYERS

Le projet de réhabilitation permettra :

- Une augmentation des loyers au maximum de la convention soit un passage de 3,31 € à 3,50 € / m² /mois.

Soit une augmentation moyenne de 2,51 €/mois pour un T1, 4,32 €/mois pour un T2, 5,35 €/mois pour un T3, 6,32 €/mois pour un T4, et de 7,41 € pour un T5.

- L'application de la 3^{ème} ligne de charge

Dans le cadre des travaux engagés, Pas-de-Calais habitat se réserve la possibilité d'appliquer les dispositions de l'article R442-27 du CCH relatif à la contribution du locataire pour financer les travaux d'économie d'énergie.

La participation au partage des économies de charges maximales possibles est estimée à 0.17 € m² / mois / locataire représentant 50% des gains de la 3^{ème} ligne de quittance.

Soit en moyenne pour un T1, 7,99 €/mois pour un gain total estimé à 15,98 €/mois.

Soit en moyenne pour un T2, 13,30 €/mois pour un gain total estimé à 26,60 €/mois.

Soit en moyenne pour un T3, 16,45 €/mois pour un gain total estimé à 32,90 €/mois.

Soit en moyenne pour un T4, 19,46 €/mois pour un gain total estimé à 38,93 €/mois.

Soit en moyenne pour un T5, 22,79 €/mois pour un gain total estimé à 45,58 €/mois.

V – PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL

Le coût de l'opération est estimé à 2 887 778 € TTC soit 87 508 € TTC au logement suivant la simulation financière reprise en annexe 2.

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

- ✓ autorisent la poursuite de l'opération.
- ✓ autorisent le Directeur général, ou toute personne habilitée, à signer tous documents relatifs à cette affaire.

Décision adoptée à l'unanimité

Annexe 1: Visuels







Annexe 2



FICHE DE SYNTHÈSE : PROJET_REHA_2023_00006 - S10

23/04/2025 16:04

Description				
Code projet	PROJET_REHA_2023_00006		Code Opération Investissement	0
Libellé projet	Résidence Loucheur - LENS - 33 logements		Code Opération Démolition	0
Libellé simulation	Etiquette "C" ITE avec vacants / avec embellissement / avec		Code Opération Aménagement/Pmt	0
Date d'OS	01/07/2025		Déclaration Proposition bureau	NON
Date de MES	01/09/2026		Nature des travaux principal	Thermique
Cat de Prix à l'opportunité	Non classifié		Simulation "figée"	Modifiable
Nb logt Avt Travaux	33 lgt	Dt restructurés	Etat de l'opération	Travail
Nb logt Réhabilités	33 lgt	0	Nb logt Réhabilitation Performance	33 lgt
Nb logt Démolis	0 lgt		Nb logt Réhabilitation Confort	0 lgt
Nb logt Vendus	0 lgt		Nb logt Réhabilitation Maintien	0 lgt

Performance Energetique				
Avant Travaux		Après Travaux		Evolution Consommation Energie Primaire
Logement économe 		Logement énergivore 		
A		A		
B		B		
C		C		
D		D		
E		E		
F		F		
G		G		
33 lgt		33 lgt		Cep avant travaux 233 Kwh
				Cep après travaux 92,64 Kwh
				Gain Cep 140,36 Kwh

Loyers et autres produits (CEE/Dégrèvement Tfpb)					
	Avant Travaux	Après Travaux	Impact	% Total	Impact démolition FE
Loyers quittancés	135 430	144 524	▲ 9 093	8,9%	-
Participation Locataire/Perf.thermique	0	6 942	▲ 6 942	6,8%	-
Loyers quittancés	46 294	141 633	▲ 86 246	84,3%	-
TUC (Taux d'utilisation des capacités)	34,18%	98,00%	▲ 63,82%		CEE-Normé-580 €/lgt
Impayés	(2 071)	(2 071)	0	0,0%	28 171 €
Taux Impayés	4,47%	1,46%	▼ +3,01%		Dégrèvement Tfpb normé éco
Gain annuel prévisionnel			▲ 102 282	100,0%	218 373 €

Plan de financement					Rendement après Réhabilitation		
	Total	% du prix	€/lgt	€/m² SH		En €	% du prix
Prix de revient TTC Lasmé	2 887 778	100,0%	87 508	1 236	Loyer additionnel (€/an)	99 984	3,46%
Subventions	0	0,0%	0	0	Loyer additionnel (cumul €)	1 999 671	69,2%
Montant net à financer	2 887 778	100,0%	87 508	1 236	Temps de retour investissement *1	21 ans	
Emprunts	2 714 512	94,0%	82 258	1 162	Temps de couverture emprunts *2	20 ans	
dont PAM CDC Taux Révisable 30 ANS	2 269 012	78,6%	68 758	971	*1 : Prix de revient / Loyers quittancés après travaux à 20 ans (Désindexé)		
dont PAM CDC ECO PRÊT Taux Révisable 30 ANS	445 500	15,4%	13 500	191	*2 : Emprunts / Loyers quittancés après travaux à 20 ans (Désindexé)		
Fonds propres	173 267	6,0%	5 251	74	Info du PF : Attention : PF saisi non validé par la DF		
					Nb d'année pour récup. des FP (avec CEE & Dégrèvements)		

Autofinancement net avant & après travaux							
	5 ans	10 ans	15 ans	20 ans	25 ans	Cumul 30 ans	
Autofinancement avant travaux	-9 635	-3 489	-2 670	-3 212	-3 861	-167 287	
Autofinancement après travaux	-24 755	-8 717	4 228	10 812	27 090		
Autofinancement après travaux (cumul)	267 512	185 419	180 910	207 007	308 690	501 364	
Loyers quittancés avant travaux	45 576	50 319	55 557	61 339	67 723	1 707 955	
Loyers quittancés après travaux	151 459	167 223	184 628	203 844	225 060	5 673 405	
Taux d'autofinancement avant travaux	-21%	-7%	-5%	-5%	-6%	-10%	
Taux d'autofinancement après travaux	-16%	-5%	2%	5%	12%	9%	
Taux d'autofinancement après travaux (cumul)	37%	12%	7%	6%	7%	9%	

Endettement avant & après travaux (Annuités/Loyers quittancés)							
	1ère année	5 ans	10 ans	15 ans	20 ans	25 ans	Cumul (30 ans)
Annuités avant travaux	12 839	8 316	1 296	0	0	0	86 806
Loyers quittancés avant travaux	42 905	45 576	50 319	55 557	61 339	67 723	1 707 955
Taux d'endettement avant travaux	29,9%	18,2%	2,6%	0,0%	0,0%	0,0%	5,1%
Annuités après travaux	141 912	137 389	130 369	129 073	129 073	129 073	3 829 921
Loyers quittancés après travaux	142 583	151 459	167 223	184 628	203 844	225 060	5 925 620
Taux d'endettement après travaux	99,5%	90,7%	78,0%	69,9%	63,3%	57,4%	

Notation PSP								
	Avant travaux						Après travaux	
Libellé Ensemble-Bâtiment	Note technique	Note territoire/ sociale	Taux d'utilisation des capacités	Classification PSP	Action PSP	Nature des travaux par bâtiment	Classification PSP	Vacance objectif
2871-1-RES L. LOUCHEUR-LENS	0,00	0,00	39,5%	0,00	0,00	Thermique	0	2,0%
2871-2-RES L. LOUCHEUR-LENS	2,20	2,60	27,8%	[C,3]	Réhabilitation	Thermique	0	2,0%



Sylvain ROBERT
Maire de Lens
Président de la Communauté
d'Agglomération de Lens-Liévin
Président du Centre
Communal d'Action Sociale

EXTRAIT DU REGISTRE
DES DÉLIBÉRATIONS DU
CONSEIL D'ADMINISTRATION

Affiché au CCAS le 24 juin 2026

Séance du 23 juin à 14h30

FAC/YO/KO

L'An Deux Mille Vingt Six, le 23 juin à 14 heures 30, le Conseil d'Administration du Centre Communal d'Action Sociale Alfred SORIAUX s'est réuni Salle de réunion du CCAS au 83 avenue Van Pelt à LENS, sous la présidence de Madame Fatima AIT CHIKHEBBIH, Vice-Présidente du CCAS et sur convocation en date du 18 juin 2026.

Étaient présents : Madame Fatima AIT CHIKHEBBIH, Vice-Présidente, Monsieur Farid BOUKERCHA, Adjoint au Maire, Madame Ludivine DEGOUVE, Adjointe au Maire, Monsieur Mickaël BILLEBAULT, Conseiller Municipal Délégué, Mesdames Patricia BRAET, Virginie GLEMBA, Conseillères Municipales Déléguées, Mesdames Michèle ANDRIEUX, Josette CHOCHOI, Lysiane KACZMAREK, Danièle LEFEBVRE, Yvette MAZEREUW, Messieurs Philippe MAREM, Noël TISON, Administrateurs.

Étaient excusées : Madame Aïcha SAAD-SAOUD, Administrateur (a donné pouvoir à Mme AIT CHIKHEBBIH) Madame Isabelle COROENNE, Conseillère Municipale

Étaient absents : Monsieur Bruno CLAVET, Conseiller Municipal.

Les membres présents formant la majorité des membres en exercice, lesquels sont au nombre de 14, il a été procédé à l'ouverture de la séance.

CENTRE COMMUNAL D'ACTION SOCIALE ALFRED SORIAUX
CONSEIL D'ADMINISTRATION

SÉANCE DU 23 JUIN 2026

SECONDE PROLONGATION DU BAIL A CONSTRUCTION CONSENTI
A LA SOCIETE PAS DE CALAIS HABITAT SUR DES TERRAINS SIS A
LENS (62300), RUES LOUIS LOUCHEUR ET ALEXANDRE RIBOT

Par acte administratif du 13 mai 1977, le Centre communal d'action sociale de LENS (CCAS) a donné à bail à construction à la société PAS DE CALAIS HABITAT un ensemble de terrains sis à LENS (62300), rues Louis Loucheur et Alexandre Ribot cadastrés BM 259 (devenu BM 792 et 793), BM 260 (devenu BM 794 et 795), BM 262, BM 624 (provenant de BM 266 à 269), BM 297 à 299, BM 453, BM 455 (devenu BM 798 et 799), BM 512, BM 514, BM 516, BM 518, BM 520, BM 522, BM 524, BM 526, BM 528, BM 530, BM 532, BM 534, BM 538, BM 540, BM 542 et BM 568 pour une superficie totale de 6628 m² et une parcelle de terrain cadastrée section BM 627 (provenant de BM 302 à 321) pour une superficie de 4832 m².

L'ensemble des parcelles est situé de part et d'autre de l'autoroute A21 et de ses voies de raccordement vers LENS et LOISON SOUS LENS, au nord-ouest de LENS.

Le bail à construction dont il s'agit a été consenti et accepté moyennant :

- La remise au bailleur par le preneur de toutes les constructions et aménagements qu'il aura réalisés sur les terrains loués et des améliorations qu'il y aura apportées, conformément aux dispositions des articles 7° et 8° dudit bail,
- Une somme de 746.000,00 Francs (soit la contre-valeur de 113.726,97 €) payable en une seule fois à la signature du bail à construction.

Un premier avenant a été régularisé par acte administratif du 31 août 1989, afin de permettre la cession par le CCAS à un particulier de la parcelle cadastrée section BM numéro 454 et comprise dans l'assiette du bail à construction.

Un second avenant a été régularisé par acte notarié du 11 mai 2022, afin de proroger le bail d'une durée de 15 ans.

Ce bail à construction arrivant à expiration le 12 mai 2037, le bailleur social a sollicité le CCAS en vue de sa prolongation, par voie d'avenant, jusqu'au 12 mai 2057 (correspondant à l'échéance du prêt sous seing privé contracté auprès de la Caisse des Dépôts et Consignation pour la réalisation de travaux d'isolation).

La conclusion de ce troisième avenant permettrait également de mettre à jour l'assiette foncière du bail à construction [annexe —] par suite :

1. De l'exclusion de la parcelle cadastrée section BM numéro 851 pour une superficie de 13 m² et sur laquelle sont installées des bornes d'apports volontaires enterrées,
2. De l'inclusion de la parcelle cadastrée section BM numéro 626 pour une superficie de 945m² et sur laquelle est érigée partie d'un logement collectif social édifié par le preneur.

Les services du Domaine ayant été régulièrement consultés [annexe ---], il est proposé au Conseil d'administration d'autoriser le Centre communal d'action sociale de LENS à :

1. Prolonger jusqu'au 12 mai 2057 - aux mêmes condition et redevance - le bail à construction consenti sur le site dit « Ribot Loucheur » à la société PAS DE CALAIS HABITAT dont le siège social est à ARRAS (62000), des Droits de l'Homme,
2. Mettre à jour l' assiette foncière du bail à construction par suite :
 - De l'exclusion de la parcelle cadastrée section BM numéro 851 pour une superficie de 13 m² et sur laquelle sont installées des bornes d'apports volontaires enterrées,
 - De l'inclusion de la parcelle cadastrée section BM numéro 626 pour une superficie de 945m² et sur laquelle est érigée partie d'un logement collectif social.

Nouvelle assiette foncière	
Section	Numéro
BM	792 + 793
	794 + 795
	624
	625
	453
	798 + 799
	512
	514
	516
	518
	520
	522
	524
	526
	594
	530
	532
	534
	536
	538
	540
	542
	568
	626

3. d'autoriser Monsieur le Président du Centre communal d'action sociale ou son représentant à signer tous les actes et documents nécessaires à cette prorogation, tous les frais, droits et émoluments de cet acte et tous ceux qui en ont été le préalable ou en seront la suite ou la conséquence étant intégralement à la charge du preneur.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ APRÈS QUE LE CONSEIL EN EUT DÉLIBÉRÉ

EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME

POUR LE PRÉSIDENT,
LA VICE-PRÉSIDENTE,



FATIMA AIT CHIKHEBBI



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

062-266204981-20260626-DLB_260623_Q03-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 26/06/2026

annexe 4

Direction Générale des Finances Publiques
 Direction départementale des Finances Publiques
 du Pas de Calais

Pôle d'évaluation domaniale de Arras

5 rue du Docteur Brassart

62 034 Arras Cedex

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

POUR NOUS JOINDRE

Le 20/07/2026

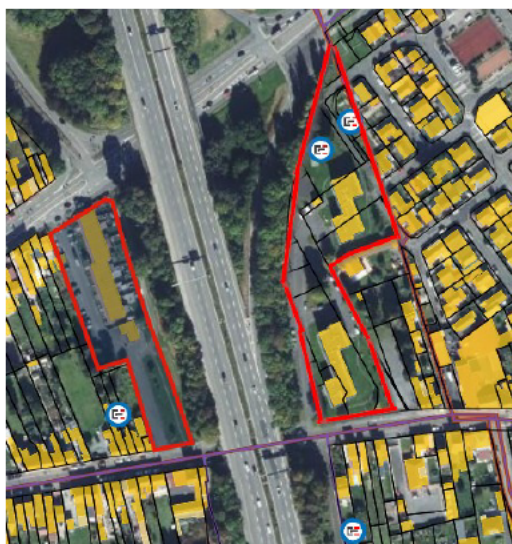
Le Directeur départemental des Finances
 publiques du Pas-de-Calais

à

Monsieur le Directeur Général
 de Pas de Calais Habitat

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 :

Ensemble immobilier bâti

Adresse du bien :

Rue Louis Loucheur - rue Alexandre Ribot, 62 300 Lens

Valeur :

1€, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Madame Dany Legrand - Responsable foncier

vos réf : RR/DL/2026-FD008

2 - DATES

de consultation :	01/07/2026
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble : visite initiale le 02/06/23	
du dossier complet :	01/07/2026

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 :	Prorogation bail à construction

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 et prix envisagé

Consultation dans le cadre de la prorogation pour une durée supplémentaire de 10 ans et une actualisation de l'assiette foncière d'un bail à construction conclu entre le Centre Communal d'Action Sociale (CCAS) de Lens et la société Pas-de-Calais Habitat.

¹ Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

Par acte administratif du 13 mai 1977, le CCAS de la ville de Lens a donné à bail à construction à la société Pas-de-Calais Habitat un ensemble de terrains sis à Lens, rues Louis Loucheur et Alexandre Ribot cadastrés BM 259 (devenu BM 792 et 793), BM 260 (devenu BM 794 et 795), BM 262, BM 624 (provenant de BM 266 à 269), BM 297 à 299, BM 453, BM 455 (devenu BM 798 et 799), BM 512, BM 514, BM 516, BM 518, BM 520, BM 522, BM 524, BM 526, BM 528, BM 530, BM 532, BM 534, BM 538, BM 540, BM 542 et BM 568 pour une superficie totale de 6628 m² et la parcelle de terrain cadastrée section BM 627 (provenant de BM 302 à 321) pour une superficie de 4832 m².

Le bail à construction a été consenti et accepté moyennant :

- La remise au bailleur par le preneur de toutes les constructions et aménagements qu'il aura réalisés sur les terrains loués et des améliorations qu'il y aura apportées dans les conditions de l'article 7 (7e et 8e),

- Une somme de 746.000,00 Francs (113.726,97 €) payable en une seule fois à la signature du bail à construction.

- Un premier avenant a été régularisé par acte administratif du 31 août 1989, afin de permettre la cession par le CCAS de Lens à un particulier d'une parcelle initialement comprise dans l'assiette du bail à construction.
- Un second avenant a été régularisé par acte notarié du 11 mai 2022, afin de proroger le bail d'une durée de 15 ans, soit jusqu'au 12 mai 2037.

Ce bail à construction arrivant à expiration le 12 mai 2037, la société Pas-de-Calais Habitat a sollicité le CCAS de Lens en vue de sa prolongation, par voie d'avenant, jusqu'au 11 mai 2047 (correspondant à l'échéance du prêt contracté auprès de la Caisse des Dépôts et Consignation pour la réalisation de travaux d'isolation).

Cet avenant portera également sur la mise à jour de l'assiette foncière du bail consécutive tant à la sortie des bornes d'apports volontaires enterrées (BM 627p) que de l'incorporation de la parcelle cadastrée BM 626 (omise dans le bail et initial et les précédents avenants).

Le bailleur et le preneur ont convenu que les conditions du bail à construction initial demeureront inchangées et qu'aucune nouvelle redevance suite à l'actualisation foncière de l'assiette du bail ne sera perçue.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Lens est une commune française, sous-préfecture du Département du Pas-de-Calais, en région Hauts-de-France.

Elle est la 4ème ville du département et la 18^e de la région avec ses 32 618 habitants, son agglomération est l'un des territoires les plus densément peuplés de France.

La commune est le siège de la Communauté d'Agglomération de Lens-Lièvin qui regroupe 36 communes et compte 242 587 habitants en 2021.

4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

Le bien se situe de part et d'autre de l'autoroute A21 et de ses voies de raccordement vers Lens et Loison sous Lens, au nord-ouest de Lens, dans

Il dispose d'un accès direct aux rues Alexandre Ribot, Louis Loucheur et Amsterdam et il est desservi par les transports en commun (arrêt de bus à 250m et gare ferroviaire à 2 200m environ).

La saisine du consultant précise que les réseaux et voiries sont présents rue Loucheur, Alexandre Ribot et route de Loison.

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Lens	BM792	Rue Louis Loucheur	78m ²	Ensemble immobilier bâti
	BM793		133m ²	
	BM794		34m ²	
	BM795		132m ²	
	BM624		1045m ²	
	BM625		1 695m ²	
	BM453p		10m ²	
	BM798		2m ²	
	BM799		3m ²	
	BM512		481m ²	
	BM514		16m ²	
	BM516		265m ²	
	BM518	La fosse 2	2m ²	
	BM520		66m ²	
	BM522		103m ²	
	BM524	240 rue Louis Loucheur	51m ²	
	BM526	241 rue Louis Loucheur	226m ²	
	BM594	rue Louis Loucheur	1 158m ²	
	BM530	rue Louis Loucheur	27m ²	
	BM532		137m ²	

Commune : LENS	
Section : BM Feuille : 000 BM 01	 BâC jusqu'au 12 mai 2037 avec le CCAS
Echelle d'origine : 1/1000 Echelle d'édition : 1/1000	 Modification de l'assiette foncière du BâC - intégration de la parcelle BM 626 - réduction assiette foncière de la parcelle BM 627p suite implantation des PAV
Date d'édition : 27/01/2025 (fuseau horaire de Paris)	
Continuées en verticales : RGF93/050	

4.5. Surfaces du bâti

L'ensemble immobilier est composé à ce jour d'assiettes foncières de 45 logements (12 individuels sis rue Ribot et 33 collectifs répartis en 2 bâtiments sis rue Loucheur) répartis de part et d'autre de la rocade minière.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Propriétaire :

Bailleur : CCAS de Lens - Preneur : Pas-de-Calais Habitat

Origine de propriété : ancienne, bail à construction du 13/05/1977 conclu initialement pour 45ans, prorogé de 15 ans par acte notarié le 11 mai 2022.

5.2. Conditions d'occupation

Occupée.

6 - URBANISME

6.1.règles actuelles

Plan Local d'Urbanisme.

- Zone UP :

Il s'agit d'une zone urbaine de faible densité et d'habitat de type individuel (zone urbaine pavillonnaire). Cette zone correspond aux quartiers périphériques du centre-ville et se compose entre autres des anciennes cités minières qui pour certaines ont le caractère de cité jardin. Elle joue ainsi le rôle de ceinture verte au centre-ville. L'objectif est de conserver l'aspect végétal de ces cités.

Cette zone comprend également la Cité 12/14 qui fait l'objet d'une intervention en renouvellement urbain dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) sous l'impulsion de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU). L'objectif sur cette cité est d'y améliorer l'habitat, le cadre de vie, rénover les équipements publics, permettre une ouverture sur les autres quartiers et enfin, amorcer le lien avec la restructuration du site du Centre Hospitalier de Lens suite au déménagement de celui-ci au nord du quartier.

Cette zone comprend également la Cité 4 repérée au titre de l'Engagement pour le Renouveau du Bassin Minier, qui a pour objectif de réhabiliter un grand nombre de logements miniers qui aujourd'hui, ne répondent plus aux attentes et aux besoins des habitants.

- Servitudes administratives, publiques ou de droit privé : non renseignées dans la saisine.

7 - ANALYSE ET ARBITRAGE DU SERVICE – VALEURS RETENUES

Au vu des éléments communiqués dans la saisine, à savoir :

- la prorogation du bail à construction conclu entre le CCAS de Lens et la société Pas-de-Calais Habitat pour une nouvelle durée, soit jusqu'au 11 mai 2047 (correspondant à l'échéance du prêt contracté auprès de la Caisse des Dépôts et Consignation pour la réalisation de travaux d'isolation visant à passer d'une classe DPE-E à DPE-C) et à,

- la mise à jour de l'assiette foncière du bail consécutive à la sortie des bornes d'apports volontaires enterrées (BM 627p) et à l'incorporation de la parcelle cadastrée BM 626 (omise dans le bail initial et les précédents avenants),

sans versement d'une nouvelle redevance et sans modification des conditions du bail à construction initial, n'appellent pas d'observations de la part du Pôle d'Évaluations Domaniales.

8 - 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 **1€**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 1€ 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 sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

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.

9 - 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.

10 - 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.

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.

11 - 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 et par délégation,



Sonia CLABAUX

Inspectrice des Finances Publiques