

Accusé de réception en préfecture
062-344077672-20260911-22588-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.

**LILLERS - [REDACTED] Vente d'un logement dans le cadre de
la requalification d'un quartier**

Direction des politiques locatives
Rapporteur : Mme Tiphaine BIRMINGHAM-GIACOMUZZI

Pas-de-Calais habitat est propriétaire d'un bien sis à LILLERS, 61 rue du Faubourg d'Aval depuis le 23 juillet 1991.

Ce bien est vacant depuis de nombreuses années.

Par courrier en date du 11 août 2026, [REDACTED] par [REDACTED]
[REDACTED] a fait part à Pas-de-Calais habitat de son souhait d'acquérir cet ensemble
immobilier, en l'état, au prix de 24 500 euros TTC (annexe 1).

I – CONTEXTE

Le logement concerné est situé au sein d'un îlot composé de logements dégradés ou présentant un état de vétusté avancé, relevant tant du parc public que du parc privé.

Sa cession s'inscrit dans le cadre d'une opération globale de requalification urbaine

visant à résorber une enclave caractérisée par un nombre important de logements vacants et à assurer sa réintégration dans le tissu urbain existant.

Cette opération répond aux dispositions du VI de l'article L. 443-11 du Code de la construction et de l'habitation, aux termes duquel : « Afin d'assurer l'équilibre économique et social d'un ou plusieurs ensembles d'habitations ou d'un quartier connaissant des difficultés particulières, l'organisme d'habitations à loyer modéré propriétaire peut, après accord du représentant de l'État dans le département, qui consulte la commune d'implantation, vendre des logements vacants à toute personne physique ou morale. »

La requalification de cet îlot permettra de recomposer un espace public plus cohérent et qualitatif, notamment par l'amélioration des alignements bâtis, des façades et de l'insertion architecturale de l'ensemble. Elle favorisera également la production de logements neufs en centre-ville, sans consommation de foncier supplémentaire, tout en contribuant à la revalorisation de la rue du Faubourg d'Aval et, plus largement, de l'image de la commune.

Conformément aux dispositions précitées, la commune a été consultée sur ce projet. Par délibération du 30 avril 2026, le Conseil municipal a émis un avis favorable, considérant que cette opération permettra de supprimer une enclave de logements vacants, de restructurer durablement le secteur concerné et d'améliorer la qualité de l'espace public. (annexe 2)

Par avis en date du 22 mai 2026, les services du Préfet et la Direction départementale des territoires et de la mer ont également donné leur autorisation relative à cette cession. (annexe 3)

Au-delà de ses effets directs, cette opération est susceptible d'engendrer une dynamique de rénovation du bâti environnant, renforçant ainsi l'attractivité du quartier et favorisant l'accueil de nouveaux habitants.

Enfin, l'acquéreur, M. Laurent Debreil, s'est engagé à mettre en œuvre une opération de démolition partielle, de réhabilitation et de reconstruction de l'ensemble de l'îlot concerné, en cohérence avec les objectifs de renouvellement urbain poursuivis par la présente cession. (annexe 4)

II - DESCRIPTION DU BIEN

Il s'agit d'une maison de type 6 en double mitoyenneté de 154 m² habitables sur une parcelle de 201 m².

Ce logement est repris au cadastre section AB numéros :

- 972 pour une contenance de 160 m²
- 975 pour une contenance de 41 m² (annexe 5)

II – PRIX DE VENTE

Le service local du Domaine a évalué la valeur vénale de ce bien à 28 000 euros par

avis en date du 07 novembre 2025 assortie d'une marge d'appréciation de 20% (annexe 6).

Au 31 décembre 2026, la valeur nette comptable de ce bien sera de 24 401,13 euros.

III – CONDITIONS DE LA VENTE

La vente de cet ensemble immobilier sera précédée d'un avant-contrat conclu sous les conditions suivantes :

- **Conditions suspensives générales :**

- Urbanisme : Le certificat ou la note de renseignements d'urbanisme, ne révèlent pas de servitudes ou autres prescriptions administratives de nature à mettre en cause, à plus ou moins long terme, même partiellement, le droit de propriété ou de jouissance de l'acquéreur et à diminuer sensiblement la valeur du bien vendu,
- Titre de propriété ne révèle aucune charge réelle ou servitude susceptible de nuire au droit de propriété ou de jouissance de l'acquéreur,
- Origine de propriété ne révèle aucune cause susceptible d'entraîner l'éviction de l'acquéreur,
- Droit de préemption ou de préférence : Purge de tout droit de préemption ou de préférence éventuels.
- Droits réels – hypothèques : Etat hypothécaire ne révèle pas d'obstacle à la vente ou d'inscription de privilège ou d'hypothèque garantissant des créances dont le solde, en capital et intérêts et accessoires, ne pourra être remboursé à l'aide du prix de vente, sauf si les créanciers inscrits dispensaient de procéder à la purge.

Conformément à l'autorisation donnée par Monsieur le Préfet du Pas-de-Calais, il sera précisé au sein des actes l'engagement pris par l'acquéreur de mettre en œuvre la requalification globale de l'îlot d'habitat dans lequel le bien est situé, laquelle sera réalisée au moyen d'opérations combinées de démolition partielle, de réhabilitation et de reconstruction, portant sur l'intégralité de l'îlot, et s'inscrivant dans le respect des objectifs de renouvellement urbain définis au VI de l'article L.443-11 du Code de la construction et de l'habitation.

Le transfert de propriété aura lieu au moment de la réitération authentique de la vente par devant notaire.

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.

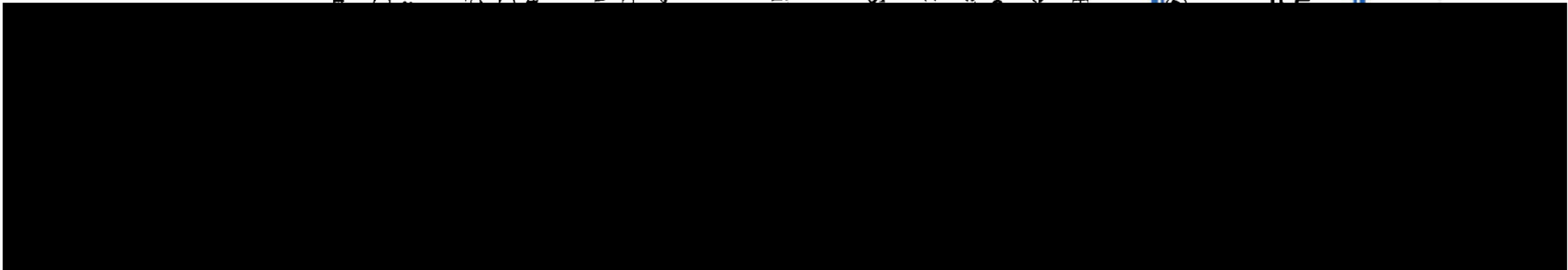
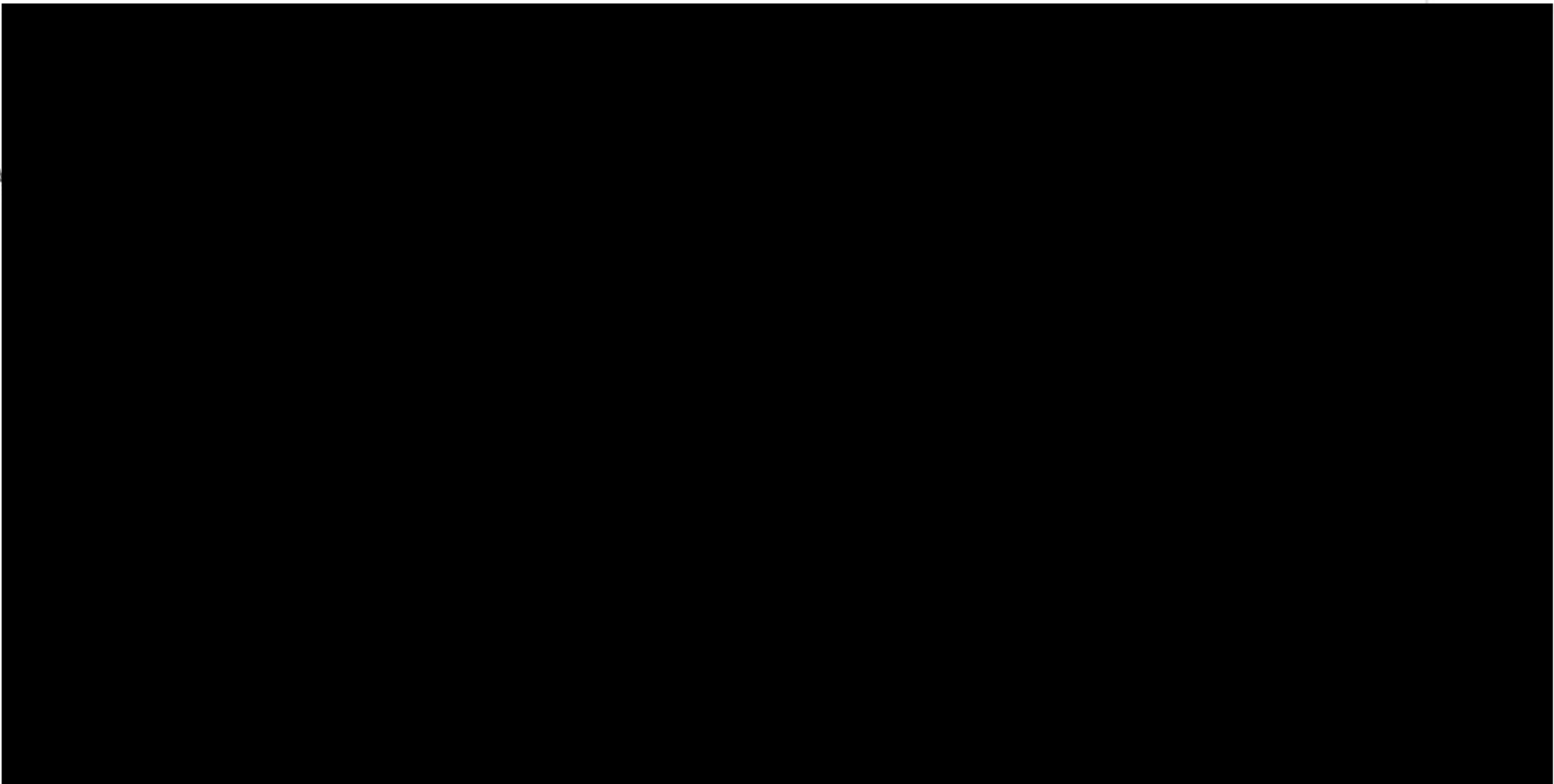
Pour ses déclarations, Pas-de-Calais habitat est immatriculé auprès de la direction des grandes entreprises (DGE) 6-8 Rue Courtois à Pantin (93505).

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

- ✓ décident la vente du bien sis à LILLERS [REDACTED]
[REDACTED] moyennant le prix minimum de 24 500 euros aux conditions ci-dessus énoncées.
- ✓ 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

Annexe 1



DEPARTEMENT DU PAS-DE-CALAIS

VILLE DE LILLERS

Extrait du registre aux délibérations du Conseil Municipal
Séance du 30 avril 2026

<u>Nombre de conseillers</u>	L'an deux mille vingt-six le trente avril à dix-huit heures et trente minutes, le conseil municipal s'est réuni salle d'Honneur de la Mairie, sous la présidence de Monsieur Raphaël ERALDI, Maire, suivant convocation faite le 24 avril 2026.
33	
<u>Présents à la séance</u>	<u>Étaient présents</u> : M. JOSIEN, Mme BURMER, M. EVRARD, Mme DUBREUCQ, M. LIGNY, Mme GARBEZ, M. FOSTIER, Mme TREPCZYNSKI, M. BRIFFARD, adjoints.
29	
<u>Nombre de pouvoirs</u>	M. BOULAN, Mme SALOMEZ, Mme JACQUELIN, M. LOOTS, Mme BUIRE, Mme PRUVOST, Mme MARIETTE, M. LEDERMANN, M. NOWICKI, Mme DETRE, M. BOUCHEZ, Mme VAN DER ELST, Mme MARGEZ, Mme DUBOIS, Mme MERLIN, Mme MAUREAU (à partir de 19h15), M. VERKEMPINCK, M. GILLES, M. CARLIER, conseillers.
3	
<u>Nombre de votants</u>	<u>Étaient excusés</u> : M. MOTTE, Mme TROUESSIN, M. RYBCZAK.
32	
	<u>Avaient donné pouvoir</u> : M. MOTTE à M. EVRARD, Mme TROUESSIN à Mme BURMER, M. RYBCZAK à M. LIGNY.
	<u>Était absent</u> : M. Christophe FLAJOLLET.
	Il a été procédé immédiatement à la nomination d'un secrétaire de séance conformément à l'article L 2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales.
	Madame VAN DER ELST Lucie ayant été désignée pour remplir les fonctions, les a acceptées.

II-8) Avis sur la cession d'un logement locatif sis 61 rue du Faubourg d'Aval

Monsieur le Maire informe les membres du Conseil Municipal que l'ensemble immobilier sis 61 rue du faubourg d'aval, propriété du bailleur public Pas-de-Calais-Habitat, est vacant et en état de vétusté avancé, sans projet de réhabilitation ou de démolition – reconstruction du bien par son propriétaire.

Il précise que M. Laurent DEBREIL, représentant de la SCI Faubourg, domiciliée au 75 rue Philomel à Lillers s'est porté acquéreur en Juillet 2025 du site contigu sis 63 rue du faubourg d'aval et a proposé d'acquérir la propriété de Pas-de-Calais-Habitat afin de travailler sur une opération de requalification à l'échelle de l'îlot, d'une contenance globale de 937 m².

Le projet porterait sur la construction de deux logements neufs et la réhabilitation de deux biens vacants et dégradés, dont celui de Pas-de-Calais-Habitat.

Il indique enfin que, pour rendre cessible le bien par le bailleur, il convient de résilier au préalable la convention ANAH.

Vu l'article L. 2121-29 du Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu l'article L. 443-11 du Code de la Construction et de l'Habitation : « Afin d'assurer l'équilibre économique et social d'un ou plusieurs ensembles d'habitations, l'organisme à loyer modéré propriétaire peut, après accord du représentant de l'Etat dans le département, qui consulte la commune d'implantation, vendre des logements vacants à toute personne physique ou morale. »

Considérant que la requalification de cet îlot permettra sa réintégration dans le tissu urbain via la suppression d'une enclave de logements vacants et la recomposition d'un espace public cohérent et amélioré (alignement, façades...etc.),

Considérant que cette requalification permettra également de proposer une offre de logements neufs, en centre-ville, sans utilisation de foncier complémentaire,

Monsieur le Maire propose au Conseil Municipal :

D'EMETTRE un avis favorable en tant que commune d'implantation, à la cession du bien sis 61 rue du faubourg d'aval par Pas-de-Calais Habitat,

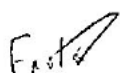
Considérant l'examen du sujet en date du 29 avril 2026, par la Commission Administration générale,

Après en avoir délibéré,

Le Conseil Municipal EMET un avis favorable en tant que commune d'implantation, à la cession du bien sis 61 rue du faubourg d'aval par Pas-de-Calais Habitat, aux conditions susmentionnées.

Adopté à l'unanimité des membres présents et représentés.
Fait et délibéré en séance les jour, mois et ans susdits.
Suivent les signatures.

Monsieur le Maire,



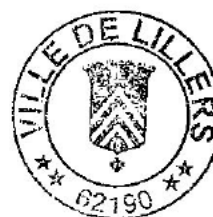
Raphaël ERALDI



La secrétaire de séance



Lucie VAN DER ELST



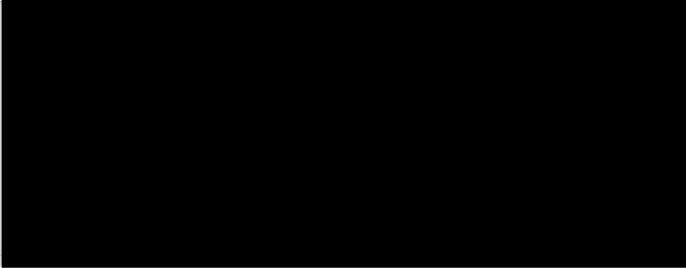
La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir, devant le Tribunal Administratif de Lille, dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'État.



**PRÉFET
DU PAS-DE-CALAIS**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale
des territoires et de la mer**



Monsieur le Directeur général,

Vous avez sollicité mon autorisation en vue de procéder à la cession du logement locatif social situé 61 rue du Foubourg d'Aval à Lillers. Ce logement vacant ne respecte pas les normes minimales d'habitabilité. Toutefois, l'article L443-11 alinéa VI du code de la construction et de l'habitation indique qu' : « afin d'assurer l'équilibre économique et social d'un ou plusieurs ensembles d'habitations ou d'un quartier connaissant des difficultés particulières, l'organisme d'habitations à loyer modéré propriétaire peut, après accord du représentant de l'État dans le département, qui consulte la commune d'implantation, vendre des logements vacants à toute personne physique ou morale. ». Ce logement appartient à un îlot de logements dégradés qui va faire l'objet d'un projet de requalification urbain.

Conformément à l'article du code susvisé, la commune a été sollicitée. Par délibération municipale en date du 30 avril 2026, celle-ci a émis un avis favorable car la requalification de cet îlot permettra la suppression d'une enclave de logements vacants et la recomposition d'un espace public cohérent et amélioré.

Après étude du dossier, je vous informe que je vous autorise à procéder à la cession de ce patrimoine.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Directeur général, l'expression de ma considération distinguée.

Signé par Jérôme JOSSEBRAND, Idéisme Jossebrand Directeur adjoint DDTM du
Pas-de-Calais, le 22/05/2026 à ARRAS


Signature numérique 

Monsieur le Directeur général
de l'OPH Pas-de-Calais Habitat
4 avenue des Droits de l'Homme
CS 20926
62022 Arras

100 avenue Winston Churchill
CS 10007 – 62 022 Arras Cedex
Tél : 03 21 22 99 99



www.pas-de-calais.gouv.fr



@prefetpasdecalais



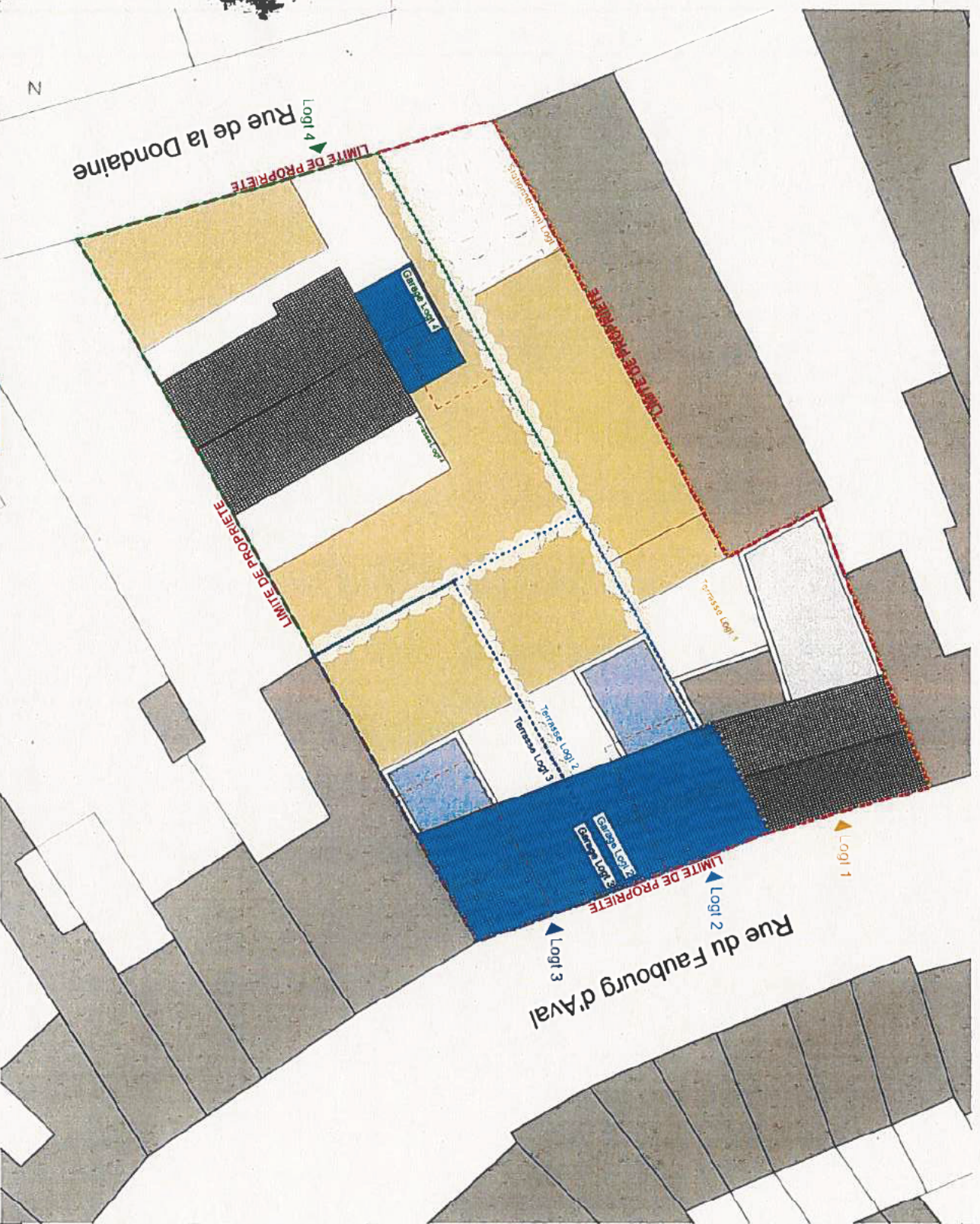
@prefet62

Annexe 4



Eléments à démolir

Eléments à bâtir



ARCHITECTE

SASU AD'quate Architectes

2 rue d'Aire
59190 Hazebrouck
06 23 31 14 46
a.dumont@ad-quate.fr

MAITRE D'OUVRAGE

M. DEBREIL

PHASE DE L'ETUDE

FAI

Etude de
faisabilité

ETUDE FAISABILITE

PLAN MASSE

Éch.:
Date: 04/06/2025
Modifications apportées le:

OPERATION

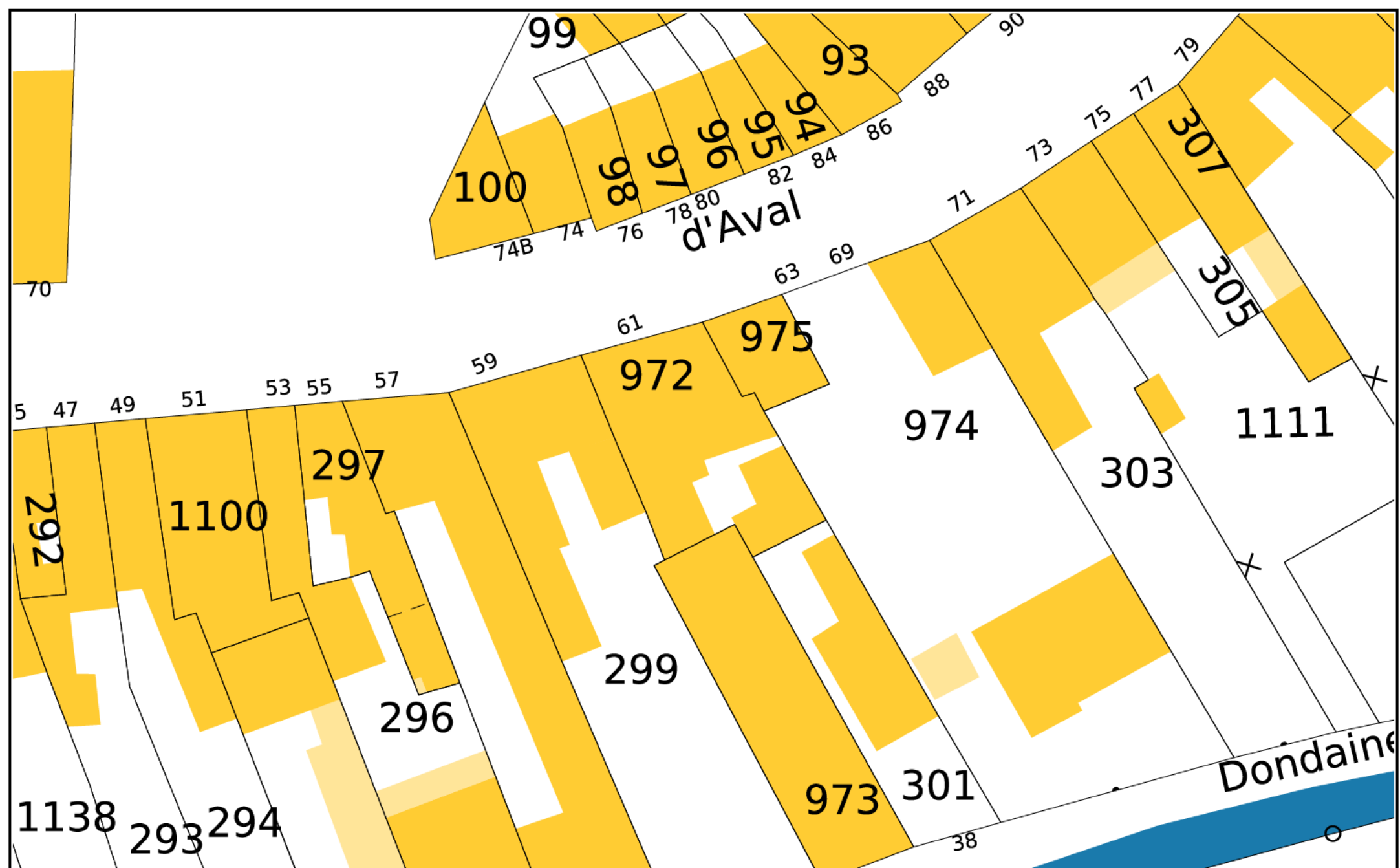
PAS DE CALAIS

Rue du Faubourg d'Aval
62 190 LILLERS

000 AB 301
000 AB 572
000 AB 574
000 AB 575
Surface terrain : 937m²

RENOVATION + CREATION DE
LOGEMENTS A BUT LOCATIF

Annexe 5





Direction Générale des Finances Publiques

Le 7 novembre 2025

Direction départementale des Finances Publiques du Pas-de-Calais

Pôle d'évaluations domaniales

Immeuble Foch

5, rue du Docteur Brassart

62034 ARRAS Cedex

téléphone : 03 21 23 68 00

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

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

à

Monsieur le Directeur
PAS DE CALAIS HABITAT

POUR NOUS JOINDRE



Réf DS: 27139871

Réf OSE : 2025-62516-74960

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 cadastré AB 972 975

Adresse du bien :



Valeur : 28 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 20 %
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

Il est rappelé aux consultants que cet avis de valeur ne leur interdit pas de réaliser une cession à un prix plus élevé ou une acquisition(ou une prise à bail) à un prix plus bas.

Par ailleurs, les collectivités territoriales et leurs établissements peuvent, à condition de pouvoir le justifier, s'écarter de la valeur de ce présent avis pour céder à un prix inférieur ou acheter(ou prendre à bail) à un prix supérieur.

1 - CONSULTANT

PAS DE CALAIS HABITAT

affaire suivie par :



2 - DATES

de consultation :	14/10/2025
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 :	☒
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 et prix envisagé

Cession de l'immeuble décrit ci-dessous à un promoteur pour réhabilitation dans le cadre d'une opération d'ensemble. L'immeuble avait été estimé le 29/08/2025 à 50 000 € mais sur la base d'une surface erronée (194 m²) et sans plus de précision sur l'état de vétusté qui est beaucoup plus avancé que l'état général extérieur ne le laissait penser

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

4 - DESCRIPTION DU BIEN

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

Commune	Parcelles	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
LILLERS	AB 972 975 (201 m ²)	61 Rue du Faubourg d'Aval	154 m ² + garage de 20 m ²	Ensemble immobilier construit en 1900 comportant 1 logement de 154 m ² et un garage de 20 m ² . L'ensemble est à l'état d'abandon depuis 2010 et nécessite de lourds travaux de rénovation

Fichier de points

Informations littérales relatives aux parcelles

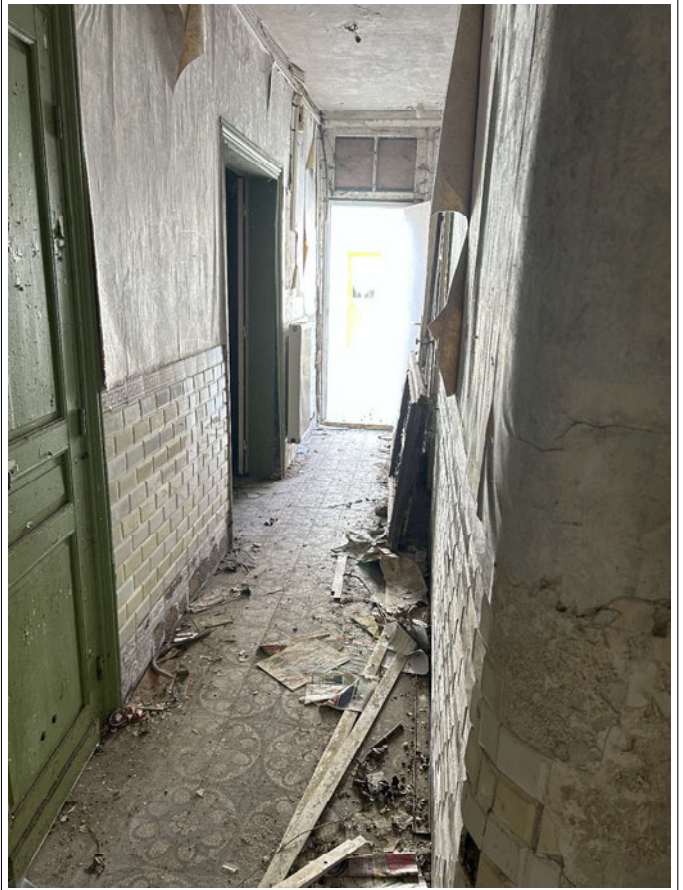
Référence : 516 000 AB 0972
 Contenance : 160 m²
 Contenance PCI : 155 m²
 Adresse : 61 RUE DU FAUBOURG D AVAL
 62190 LILLERS

Nom du propriétaire : PAS DE CALAIS HABITAT
 Prénom du propriétaire : -
 Date de naissance : -

Référence : 516 000 AB 0975
 Contenance : 41 m²
 Contenance PCI : 40 m²
 Adresse : - RUE DU FAUBOURG D AVAL
 62190 LILLERS

Nom du propriétaire : COMMUNE DE LILLERS
 Prénom du propriétaire : -
 Date de naissance : -





5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriétaire de l'immeuble

PAS DE CALAIS HABITAT

5.2. Conditions d'occupation

Libre

6 - URBANISME

Zone urbaine

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

Méthode comparative

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 mieux 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. Étude de marché immeubles d'habitation en mauvais état

Commune	Adresse	Date vente	Surface utile (m²)	Prix (€)	Prix/m² (surf. utile)
LILLERS		06/03/2025	70	20 000	285,71
LILLERS		11/06/2025	79	20 000	253,16
LILLERS		31/03/2025	70	5 000	71,43
LILLERS		16/02/2024	130	28 000	215
				moyenne	188,6
				médiane	234,3

8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue

Si les valeurs au m² varient de 71 à 285 € / m², on constate un prix dominant entre 20 000 et 28 000 € pour ce type d'immeubles, indépendamment de la surface.

Au vu de l'état d'abandon de l'immeuble et des travaux de rénovation à prévoir, sachant que la mairie de Lillers évoquait une suspicion de mэрule et certaines réserves sur la structure de l'immeuble, il est proposé de retenir le prix de 28 000 € ressortant du TC 4 qui, de par sa surface, semble le TC le plus probant.

Compte tenu des différentes réserves évoquées ci-dessus, la marge d'appréciation sera portée à 20 %

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 de 15 %, 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 **28 000 €**

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

La marge d'appréciation de 20 % 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.

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.

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 et par délégation,

A handwritten signature in dark ink, consisting of a large, stylized 'F' followed by a smaller 'D' and a horizontal stroke.

Franck DANNELY

Inspecteur évaluateur