



DEPARTEMENT DU PAS-DE-CALAIS

**DELIBERATION DE LA COMMISSION PERMANENTE
DU CONSEIL DEPARTEMENTAL**

REUNION DU 2 MARS 2026

PRESIDENCE DE MONSIEUR JEAN-CLAUDE LEROY

Secrétaire : Mme Stéphanie RIGAUX

Étaient présents : M. Jean-Claude LEROY, Mme Mireille HINGREZ-CÉRÉDA, M. Daniel MACIEJASZ, Mme Valérie CUVILLIER, Mme Maryse CAUWET, M. Ludovic LOQUET, Mme Bénédicte MESSEANNE-GROBELNY, M. Jean-Claude DISSAUX, Mme Laurence LOUCHAERT, M. Laurent DUPORGE, Mme Karine GAUTHIER, Mme Evelyne NACHEL, Mme Florence WOZNY, M. Jean-Jacques COTTEL, Mme Caroline MATRAT, M. Sébastien CHOCHOIS, Mme Sophie WAROT-LEMAIRE, Mme Fatima AIT-CHIKHEBBIH, Mme Carole DUBOIS, M. Olivier BARBARIN, Mme Zohra OUAGUEF, M. Etienne PERIN, Mme Maryse DELASSUS, M. Claude BACHELET, Mme Maïté MULOT-FRISCOURT, Mme Stéphanie RIGAUX, M. Philippe FAIT, Mme Emmanuelle LAPOUILLE, M. Alexandre MALFAIT, Mme Sylvie MEYFROIDT, M. Frédéric MELCHIOR, Mme Brigitte PASSEBOSC, M. Marc SARPAUX, Mme Marie-Line PLOUVIEZ, M. Steeve BRIOIS, M. Ludovic PAJOT, M. René HOCQ, Mme Emmanuelle LEVEUGLE.

Excusé(s) : Mme Blandine DRAIN, M. Alain MEQUIGNON, M. André KUCHCINSKI, M. Pierre GEORGET, M. Bruno COUSEIN, M. François LEMAIRE.

Assistant également sans voix délibérative : M. Jean-Louis COTTIGNY, M. Jean-Marc TELLIER.

Excusé(s) sans voix délibérative : M. Michel DAGBERT, M. Bertrand PETIT.

**COMMUNE D'ARRAS - RAPPORT MODIFICATIF - VALORISATION PAR
ALIÉNATION IMMOBILIÈRE DU SITE DE L'ANCIENNE GENDARMERIE, RUE
DES FOURS**

(N°2026-27)

La Commission Permanente du Conseil départemental du Pas-de-Calais,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et, notamment, ses articles L.3121-14, L.3121-14-1, L.3211-1 et L.3211-2 ;

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et, notamment, ses articles L.3213-1 et suivants ;

Vu le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques et, notamment ses articles L.1212-1, L.3211-14 et L.3221-1 ;

Vu le Code des Relations entre le Public et l'Administration et, notamment, ses articles L.242-2 et L.243-1 ;

Vu la délibération n°2021-257 du Conseil départemental en date du 01/07/2021 « Délégation d'attributions à la Commission Permanente » ;

Vu la délibération n°2023-461 de la Commission Permanente en date du 16/10/2023 « Commune d'ARRAS - Valorisation par aliénation immobilière du site de l'ancienne gendarmerie, rue des Fours » ;

Vu la délibération n°2022-194 de la Commission Permanente en date du 13/06/2022 « Commune d'ARRAS - Désaffectation et déclassement du site de l'ancienne gendarmerie sis 16 rue des Fours » ;

Vu l'avis du Domaine sur la valeur vénale n°2025-62041-88659 en date du 17/12/2025, ci-annexé ;

Vu le rapport du Président du Conseil départemental, ci-annexé ;

Vu l'avis de la 6^{ème} commission « Finances et service public départemental » rendu lors de sa réunion en date du 09/02/2026 ;

Après en avoir délibéré,

DECIDE :

Article 1 :

De modifier partiellement la délibération n°2023-461 de la Commission Permanente du 16 octobre 2023 concernant l'identité de l'acquéreur et le prix de vente préalablement déterminés et de décider d'aliéner, au profit de « CDC Habitat » (ou de toutes personnes privées ou morales pouvant s'y substituer), moyennant le prix total de 1 900 000 €, l'ensemble immobilier bâti, sis 16 rue des Fours, sur et avec la parcelle cadastrée BD 157 à ARRAS pour 4 600 m², selon les modalités reprises au rapport joint à la présente délibération, étant entendu que l'autorisation donnée au Président du Conseil départemental lors de la réunion du 16 octobre 2023 n'a pas été mise en œuvre.

Article 2 :

D'autoriser le Président du Conseil départemental à signer, au nom et pour le compte du Département, la promesse synallagmatique de vente notariée correspondante.

Article 3 :

D'autoriser le Président du Conseil départemental, au nom et pour le compte du Département, à signer les actes de vente notariés à intervenir, et toutes pièces y afférent, et à en percevoir le prix.

Article 4 :

La recette visée à l'article 1 de la présente délibération sera affectée sur le budget départemental comme suit :

Section	Code Opération	Imputation budgétaire	Intitulé de l'opération	Recette €
Fonctionnement	C06-020J06	775/943	Opérations foncières	1 900 000,00

Dans les conditions de vote ci-dessous :

Pour : 44 voix (Groupe Socialiste, Républicain et Citoyen ; Groupe Communiste et Républicain ; Groupe Union pour le Pas-de-Calais ; Groupe Rassemblement National ; Non-inscrit) Contre : 0 voix Abstention : 0 voix
--

(Adopté)

.....
LE PRESIDENT DU CONSEIL DEPARTEMENTAL,

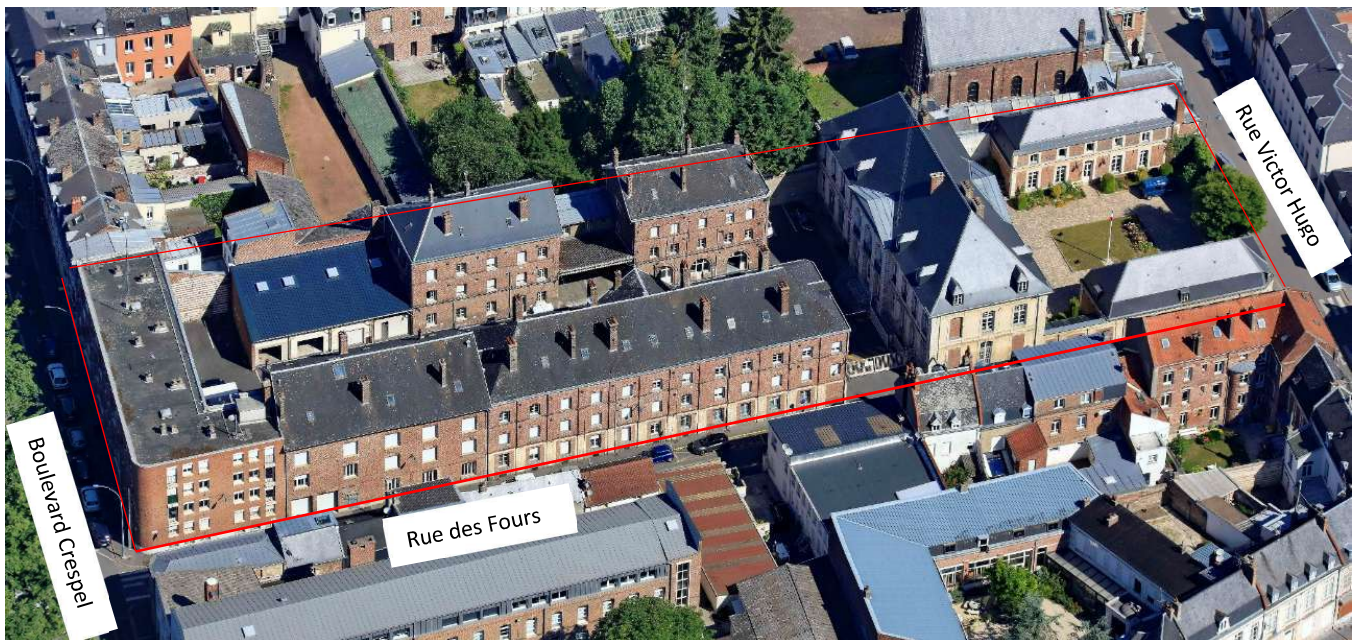
Jean-Claude LEROY

ARRAS, le 2 mars 2026

Pour le Président du Conseil départemental,
La Directrice générale des services,

Signé

Maryline VINCLAIRE



Direction Interrégionale Nord Est
Direction du Développement
2 bvd Carnot
59800 LILLE

Lille, le 13 octobre 2025

DEPARTEMENT DU PAS-DE-CALAIS

20 OCT. 2025

ARRIVEE

Conseil Départemental du Pas de Calais
Monsieur Jean LYS
Secrétaire général du Pôle Aménagement et
Développement Territorial
Rue Ferdinand Buisson
62018 ARRAS CEDEX

Référence : 8598.25-CRO-VF LAR 2C190 153 9069 3
Vos Références : 2021-52
Affaire suivie par : Christine ROBILLIART
Objet : ARRAS rue des Fours – Reconversion de la
gendarmerie

ARRIVE LE

20 OCT. 2025

Secrétariat Général du Pôle Aménagement
et Développement Territorial

Monsieur,

Nous accusons réception de votre courrier en date du 06 octobre 2025 et comme convenu avec vos services, revenons vers vous à la suite du résultat d'appel d'offres travaux.

En effet, celui-ci, dans un premier temps déclaré infructueux consécutivement à l'ouverture des plis en date du 12 septembre 2025, a été relancé en procédure adaptée restreinte.

Ainsi, la seule offre remise de l'entreprise Demathieu et Bard s'élève 8 312 553,37 € HT en base.

L'entreprise a proposé 14 variantes dont seules 6, ne modifiant pas substantiellement le projet, pourraient être retenues.

Avec variantes, le cout de travaux se porte à un montant de 7 986 502,61 euros HT.

A noté qu'une des variantes porte sur une hypothétique exonération, par la collectivité, des frais de voirie estimés à 68 354,43 euros HT.

Ainsi, la condition suspensive reprise de la promesse synallagmatique de vente en date du 27 novembre 2024 d'un coût travaux inférieur à 7 millions d'euros n'est pas respectée.

Dès lors, compte tenu de l'état du bâtiment qui est particulièrement dégradé, ainsi que de l'urgence de mener des travaux de consolidation, nous vous proposons de débattre d'une valorisation plus « réaliste » de ce foncier. Nous avons pris également l'attache du service des domaines afin de pouvoir effectuer une visite cette semaine. Nous sommes prêts à travailler à livre ouvert avec vous sur le bilan de ce dossier.

Nous nous tenons à votre disposition afin d'en échanger et vous prions de croire, Monsieur, à l'assurance de notre sincère considération.

CDC HABITAT
33, avenue Pierre-Mendès France
75013 PARIS

SIRET : 470 801 168 03039

Arnaud Delannay

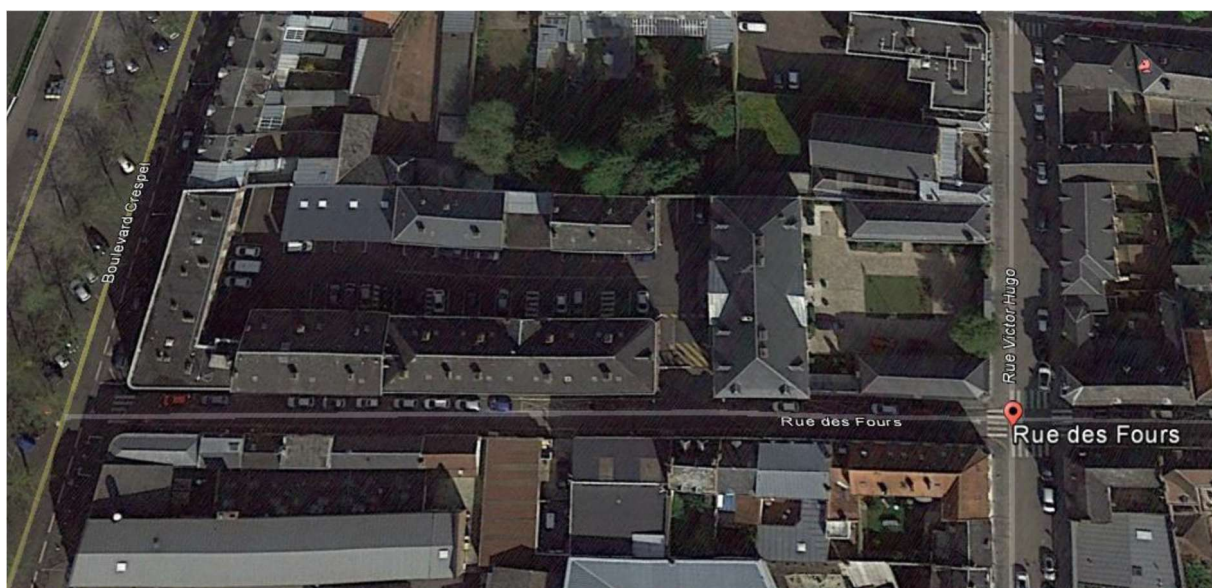
Directeur Interrégional Adjoint

ARRAS - Gendarmerie - Rue des Fours

Diagnostic Technique et Sanitaire Post Purge

Direction interrégionale Nord-Est
Agence des Hauts-de-France

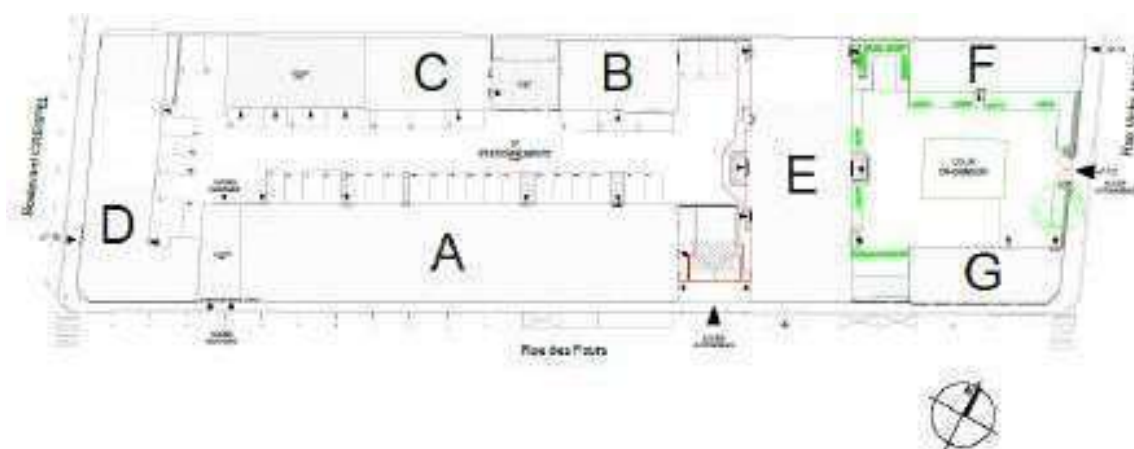
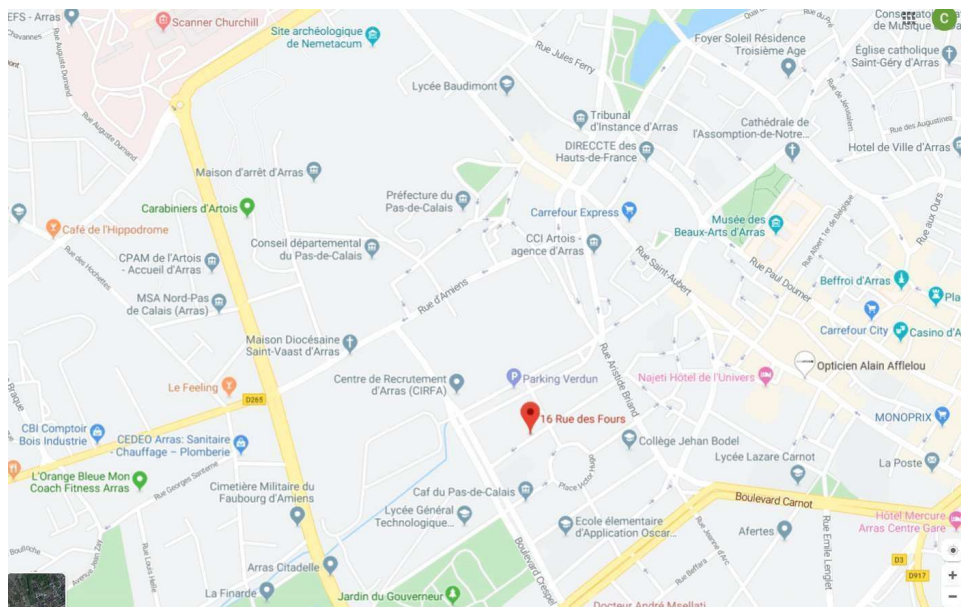
Le 31 octobre 2025



1) PRESENTATION SYNTHETIQUE DU SITE ET CONTEXTE

• Adresse complète du programme :

16 Rue des fours à Arras. La gendarmerie sur une unité foncière cadastré BD 157 d'une contenance de 0ha 46a 00ca.



• Composition de l'existant :

Le site s'articule autour de l'ancien palais du gouverneur et est composé de plusieurs bâtiments dont la répartition est la suivante :

- Bâtiment A (004) : 5 Bureaux et 15 logements (R+2+ combles)
- Bâtiment B (005) : magasins et 3 Logements (R+2+ combles)
- Bâtiment C (007) : 4 Bureaux et 3 logements (R+2+ combles)
- Bâtiment D (009) : 16 Logements collectifs (R+3)
- Bâtiment E (003) : Bureaux avec la salle d'honneur en RdC (R+1+ combles) construit fin 18^{ème} siècle (1779)
- Bâtiment F (002) : 4 Bureaux en RDC, 4 bureaux et une salle d'archives en R+1 (RdC+ combles) construit milieu 18^{ème} siècle

- Bâtiment G (001) : 3 Bureaux, 2 chambres de sûreté et une galerie type serre pour rejoindre le bâtiment E (RdC + combles) construit milieu 18^{ème} siècle (1758)

La résidence est composée de 7 bâtiments collectifs, d'un parking intérieur et d'une cour intérieure.

La cour comporte 37 places de stationnement.

Tous les bâtiments hormis les bâtiments F et G possèdent des caves.

- **Historique de l'opération :**

Le bien a été acquis par le Département du Pas-de-Calais antérieurement au **1^{er} janvier 1956**.

La gendarmerie fait partie des 11 gendarmeries l'objet d'un bail emphytéotique administratif entre CDC Habitat et le département du Pas de Calais, **depuis 2009** pour 50 ans.

13/06/2019, résiliation du bail à compter du 31/12/2019 par la DGFIP

- Le site est alors vacant et fait l'objet d'études en vue de sa reconversion en logements familiaux.

Novembre 2024 : PSV Département – CDC Habitat avec prise d'effet de la résiliation du Bail Emphytéotique à la réitération de l'acte de vente. La condition suspensive concernant le montant de travaux maximum indiqué dans la PSV est de 7 000 000 d'euros HT pour la réfection des bâtiments A, B, C et D.

Décembre 2024 : Finalisation de la purge des Bâtiments A, B et C par CDC Habitat en vue de la fiabilisation du programme travaux en maîtrise d'ouvrage directe pour la reconversion de la gendarmerie en 55 logements collectifs dont 16 logements locatifs intermédiaires au sein des bâtiments B et C portés par CDC Habitat et 37 logements locatifs sociaux acquis en VIR et VEFA par Maison et Cité à CDC Habitat.

Juillet 2025 : Lancement de l'Appel d'offres travaux pour la reconversion des bâtiments A B C et D par CDC Habitat

Septembre 2025 : Infructuosité de l'Appel d'Offre suivie de la relance de la consultation

Octobre 2025 : Remise offres entreprises : Base : 8 312 553,37 € HT

Avec Variantes : **7 986 686,87 € HT**

2) DIAGNOSTIC TECHNIQUE POST PURGE DES BATIMENTS A, B et C

BATIMENT A

Le bâtiment A est un bâtiment dont les premiers éléments structurels datent du XVIII^{ème} siècle. Il est constitué de murs en maçonneries briques présentant de forts remaniements : bouchements, surélévations, création de percements datant d'avant la prise à bail par CDC Habitat en 2009 (Cf tableau des prestations réalisées pendant la durée du bail emphytéotique)

Il comporte un R+2 avec combles sur cave voûtée en briques.

Les caves sont aujourd'hui vidées et peuvent parfois se remplir de 30 à 40 cm d'eau, lié à l'aspect marécageux du terrain.

Une partie plus récente du bâtiment, destinée à la démolition dans le cadre du futur projet, ne sera pas commentée.

Les remarques portent uniquement sur la partie conservée et sur les désordres découverts consécutivement à la mise à nue des structures achevées en décembre 2024.

Le sol du rez-de-chaussée présente plusieurs altimétries et zones dégradées.

Des décollements de carrelage type granito (datés des années 50-60) posé soit sur chape, soit sur lits de sable, sont visibles.

Des carrelages de type « tomette », plus anciens, sont également présents.

Certaines zones du rez-de-chaussée sont en plancher bois sur lambourdes.

Suite au curage, des plaques en amiante-ciment ont été découvertes en partie basse du rez-de-chaussée, probablement posées pour limiter les remontées capillaires dues à l'absence de rupture capillaire en pied de bâtiment et de fondation. (Intervention avant 2009)

Nous avons découvert également un certain nombre de colles de plinthes et de carrelage faïence amiantées.

L'ensemble du bâtiment possède des planchers bois en étage, reposant sur de très grosses poutres (section 50X50 cm) allant d'une façade à l'autre, sans appui intermédiaire, malgré la présence d'un couloir central et de deux murs de refend.

Cette conception provient de l'usage initial du bâtiment, qui n'était pas destiné au logement mais à une activité de transformation de sucre de betterave. Nous constatons que les poutres sont elles même issue d'un réemploi par la présence d'anciennes encoches de lambourdes sommairement bouchées. (Cf Reportage photographique)

Les menuiseries sont en bois, pour la plupart en état satisfaisant, leur pose et la création des percements est antérieur à 2009. Toutefois, leur pose n'est pas conforme aux règles de l'art : absences répétées d'appuis de fenêtres et de linteaux de décharge au-dessus des ouvertures créées. Ces percements sont pathogènes et induisent des reports de charges qui produisent des affaissement et fissurations de la maçonnerie.

Le curage a révélé des niveaux de planchers très irréguliers, ainsi que des réparations ponctuelles mal réalisées antérieures à 2009 et nécessitant une reprise substantielle des niveaux par reprise de solivage.

Les finitions de murs sont en torchis, bauge ou plâtre, posés sur des murs en briques. Présence de conduits amiante découverts après purge (Antérieur à 2009)

Au dernier niveau, le plancher bas des combles est fortement déformé sur toute la longueur du bâtiment, lié à des désordres importants de charpente.

Découverte de champignons lignivores dont mэрule, insectes xylophages : vrillette et pourriture cubique. Des mesures conservatoires ont été mises en place par CDC Habitat par injection de traitement fongicide par l'entreprise Battais Charpente.

NB : Voir points orange sur les murs matérialisant les zones d'injection fongicide pour traiter le mûre. Des étais sont en place pour soutenir les faiblesses de charpente révélées lors de la purge.

Les remaniements découverts, percement de baies ou mise en œuvre de poutres sur dimensionnées sans respect des ancrage suffisants en maçonnerie engendrent des instabilités structurelles non négligeables.

Nous avons découvert des poutres reposant partiellement au-dessus de châssis PVC dans la baie ne présente pas de linteau. (cf photos jointes) L'absence de linteaux engendre des tassements et des fissures en maçonnerie qu'il est impératif de reprendre pour la pérennité du bâti.

Certaines poutres dégradées ont été réparées ponctuellement, sans pérennité, les moisages sont sommaires et étaient masqués par les faux plafonds et doublages (intervention antérieure à 2009)

Enfin nous observons que la partie centrale du bâtiment A présentant un « fronton » est un liaisonnement de 2 bâtiments initialement dissociés. Elle présente par absence de liaisonnement des maçonneries, un tassement différentiel et des fissures rendant impossible le maintien en l'état la portion de bâti.

BATIMENT B

Le bâtiment B, en face du bâtiment A, comporte-lui aussi un R+2 avec combles.

Une fuite en toiture a entraîné un développement important de mûre sur plusieurs niveaux, CDC Habitat est intervenu par le traitement fongicide et le curage des bois touchés. L'ensemble du site est désormais traité.

La façade ne présente pas de désordre majeur, mais l'immeuble, comme le bâtiment A, a subi de nombreux remaniement lié à la conversion des locaux à usage d'habitation, bâtiment non conçu pour cet usage initialement. La liste des interventions opérées par CDC Habitat dans le cadre de sa gestion dans le cadre du bail emphytéotique démontre que ces différents remaniements préexistaient. (Antérieurs à 2009)

Certaines zones de charpente avaient déjà été renforcées par des colonnes en fonte, preuve d'interventions anciennes.

Les planchers du premier niveau, côté gauche, sont en béton ; le reste des planchers est en bois, posé sur des poutres allant de façade en façade, sans appui intermédiaire vestiges d'un usage autre que le logement et nécessitant de grandes portées.

Comme pour le bâtiment A, les menuiseries sont posées sans appui et sans linteau de décharge.

Nous attirons l'attention sur la découpe d'une poutre maîtresse observée pour créer un logement duplex. Cela compromet gravement la stabilité. L'ensemble de la structure devra être reprise.

Des ouvertures ont également été créées sans linteaux ; des conduits de cheminée non traités sont présents. Certaines reprises structurelles par moisage ponctuel ne remplissent pas leur fonction.

Un conduit amiante lié au groupe électrogène a été découvert.

Le plancher des combles est fortement affaissé, avec un dévers vers l'intérieur.

Les maçonneries périphériques sont fissurées. Un traitement fongique de le mûre a été réalisé en mesure conservatoire par CDC Habitat.

BATIMENT C

Le bâtiment C est adjacent au bâtiment B. Construit en brique avec cave complète, celle-ci a révélé la présence également d'un champignon lignivore. La cave a été purgée et traitée. Elle ne sera pas réemployée dans le projet.

Présence de remontées capillaires en pied de mur. Le sol comporte un carrelage ancien posé sur chape enfermant l'humidité au sein de la maçonnerie.

Le plancher haut du rez-de-chaussée a été refait en voussoirs béton.

L'absence de rupture capillaire et la nature du terrain marécageux accentuent l'humidité.

Les menuiseries sont, une fois de plus, posées sans appui. Certains linteaux acier existent, mais sans remplissage au-dessus, créant des fissures ponctuelles.

Les poutres portent de façade à façade et certaines ont été moisées avec renforts métalliques. Des incohérences existent entre l'implantation de fenêtres et la trame structurelle.

Les sols présentent divers rechapages rendant difficile l'analyse sans curage complémentaire.

Enfin, des traces de transformations multiples en façade et pignon témoignent de reprises successives non homogènes.

3) Surcoût suite aux découvertes post purge

Arras - Gendarmerie rue des fours	Montant HT	Montant HT
	Estimé	Sur remise de prix entreprise

Bâtiments A, B et C et D

Coût Prévisionnel des travaux estimé avant la purge du bâtiment pour les bâtiments A B C et D	7 000 000,00 €	
Coût Travaux suite remise Appel d'Offres (oct. 2025)		7 986 686,87 €

Frais de curage des Bâtiments A B C et D		144 820,00 €
--	--	--------------

Surcoûts liés aux découvertes de désordres structurels <i>non perceptibles avant mise à nue des structures</i>		
Désamiantage complémentaire		248 982,50 €
Reprises structurelles (Reprise des appuis - linteaux - maçonneries - poutres - encuvement maçonné...cf Etat sanitaire transmis)		446 759,03 €
Mesures conservatoires dont traitement antiparasitaire et diagnostics complémentaires		74 003,80 €
		769 745,33 €

Total du surcoût découvertes structurelles stade remise de prix entreprises	769 745,33 euros HT
---	----------------------------

3) Offre Demathieu et Bard Construction

42 SOLUTION DE BASE

42.1 Tranche ferme

	Montant HT	TVA à 5 %	TVA à 10 %	TVA à 20 %	Montant TTC
Total					

43 VARIANTES

Variantes à l'initiative du candidat :

N°	Désignation	Montant variante € HT	Montant variante € TTC
1			

--

N°	Désignation	Montant variante € HT	Montant variante € TTC
2			

--

N°	Désignation	Montant variante € HT	Montant variante € TTC
3			

--

N°	Désignation	Montant variante € HT	Montant variante € TTC
4			

--

N°	Désignation	Montant variante € HT	Montant variante € TTC
5			

--

N°	Désignation	Montant variante € HT	Montant variante € TTC
6			

--

N°	Désignation	Montant variante € HT	Montant variante € TTC
7			

--

N°	Désignation	Montant variante € HT	Montant variante € TTC
8			

--

N°	Désignation	Montant variante € HT	Montant variante € TTC
9			

--

N°	Désignation	Montant variante € HT	Montant variante € TTC
10			

N°	Désignation	Montant variante € HT	Montant variante € TTC
11			

N°	Désignation	Montant variante € HT	Montant variante € TTC
12			

N°	Désignation	Montant variante € HT	Montant variante € TTC
13			

N°	Désignation	Montant variante € HT	Montant variante € TTC
14			

Lille, le 18 Décembre 2025

Direction Interrégionale Nord Est

Direction du Développement

Conseil Départemental du Pas de Calais
Monsieur Jean-Luc Dehuysser
Directeur Général Adjoint
Rue Ferdinand Buisson
62018 ARRAS CEDEX

Référence : 8748.25-CRO-VF
Vos Références : 2C 190 255 1110 1
Affaire suivie par : Christine ROBILLIART
Objet : ARRAS rue des Fours – Reconversion de la
gendarmerie – Acquisition foncière

Monsieur le Directeur Général Adjoint,

Nous faisons suite à la réunion en vos locaux le 27 novembre 2025 et vous remercions de la qualité de nos échanges.

Comme nous avons pu vous le confirmer, CDC Habitat est déterminée à réaliser cette opération et a d'ores et déjà engagé de nombreux frais, études, travaux de sécurisation pour pouvoir avancer. Nous le faisons avec le soutien de Maisons et Cités, avec, par contre, un retrait d'Histoire et Patrimoine qui nous oblige à trouver d'autres solutions.

Nous vous avons informés de nos démarches et il était convenu que nous vous répondions ce jour, afin de vous permettre de lancer le processus de délibération de votre collectivité.

Nous avons reçu l'avis des domaines ci-joint en date du 17/12/2025 et nous permettons de revenir vers vous pour **confirmer notre engagement à hauteur d'un million neuf cent mille euros** soit un peu plus de 12% au-dessus de l'estimation du pôle d'évaluation domaniale.

Cette proposition reste soumise à la validation des comités d'engagement de CDC Habitat et de Maisons et Cités, ainsi qu'à celle de votre assemblée bien évidemment. Toutefois, compte tenu des coûts de cette opération et de l'état de ce bâtiment, nous pouvons vous confirmer que cela constitue un effort de notre groupe (CDC Habitat et Maisons et Cités) que nous assumons.

Nous espérons avoir répondu à votre demande, et vous prions de croire, Monsieur le Directeur, à l'assurance de notre sincère considération.

Arnaud Delannay
Directeur Interrégional Adjoint

CDC HABITAT
33, avenue Pierre-Mendès France
75013 PARIS

SIRET : 470 801 168 03039

Copie : Monsieur CAMPION
DG de Maisons et Cités



Annexe photographique

image1.png



image10.png



image11.png



image12.png



image13.png



image14.png



image15.png



image16.png



image17.png



image18.png



image19.png



image2.png



image20.png



image21.png



image22.png



image23.png



image24.png



image25.png



image26.png



image27.png



image28.png



image29.png



image3.png



image30.png



image31.png



image32.png



image33.png



image34.png



image35.png



image36.png



image37.png



image38.png



image39.png



image4.png



image40.png



image41.png



image42.png



image43.png



image44.png



image45.png



image46.png



image47.png



image48.png



image49.png



image5.png



image50.png



image51.png



image52.png



image53.png



image54.png



image55.png



image56.png



image57.png



image58.png



image59.png



image6.png



image60.png



image61.png



image62.png



image63.png



image64.png



image65.png



image66.png



image67.png



image68.png



image69.png



image7.png



image8.png



image9.png



Photos bâtiment A



Direction Générale Des Finances Publiques
Direction départementale des Finances Publiques
du Pas de Calais
 Pôle d'évaluation domaniale-Immeuble Foch
 5, rue du Docteur Brassart
 62034 ARRAS Cedex
 téléphone : [REDACTED]
 mél. : [REDACTED]

Le 17/12/2025

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

POUR NOUS JOINDRE

à

Affaire suivie par : Christine LUBCZINSKI

Courriel : [REDACTED]

Téléphone : [REDACTED]

Monsieur le Président du Conseil
départemental du Pas-de-Calais

Réf DS: 27952230
 Réf OSE : 2025-62041-88659

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 : Ensemble immobilier anciennement à usage de caserne de gendarmerie, cadastré BD 157 (4 600 m²), 16 rue des Fours à Arras

Adresse du bien : 16 rue des Fours, 62 000 Arras

Valeur vénale : **1 695 000€**, hors taxes et hors frais assortie d'une marge d'appréciation de 15% libre d'occupation portant la valeur minimale de cession sans justification particulière arrondie à 1 400 000 €.

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 - SERVICE CONSULTANT

Département du Pas-de-Calais

affaire suivie par : Céline HOGUET

2 - DATES

de consultation : 02/12/2025

de délai négocié : sans objet

de visite : du bureau

de dossier en état : 02/12/2025

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

Projet de cession

Le bien a été acquis par le département du Pas-de-Calais antérieurement au 1er janvier 1956.

La gendarmerie d'Arras faisait partie des 11 gendarmeries faisant l'objet d'un bail emphytéotique administratif entre CDC Habitat et le département du Pas-de-Calais, depuis 2009 pour 50 ans.

La gendarmerie d'Arras, 16 rue des Fours et 12 rue Victor Hugo sur une parcelle de 4 600 m² se compose de 7 bâtiments : 4 autour de la cour de service et 3 autour de la cour d'honneur dont un hôtel particulier.

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

Le 13/06/2019, le bail de la gendarmerie fait l'objet d'une résiliation par la DGFIP pour le compte de l'État, effective à compter du 31/12/2019 et d'une résiliation anticipée du bail emphytéotique.

Le site désormais vacant a fait l'objet d'études en vue de sa reconversion en logements familiaux.

Un projet de reconversion a été engagé par CDC Habitat mais a pris du retard compte tenu des différents contextes économiques nationaux et internationaux. Dès lors, les bâtiments se sont dégradés et une cure du bâtiment a pu mettre en exergue les problématiques structurelles. C'est dans ce contexte, afin de tenir compte des désordres nouvellement révélés, que l'avis des Domaines est sollicité de nouveau.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Arras est une commune d'environ 42 600 habitants, capitale historique et administrative, préfecture du département du Pas-de-Calais. Réputée pour ses places, son beffroi et sa citadelle, deux monuments classés au patrimoine mondial de l'UNESCO, son festival musical le Main Square, Arras est aussi au cœur d'une zone économique agroalimentaire la plus étendue au nord de Paris. Ville universitaire, avec une population jeune, elle se caractérise également par une dimension historique importante. Elle est la ville avec la densité de monuments historiques classés la plus importante en France (225 édifices protégés).

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

L'ancienne caserne de gendarmerie d'Arras se situe rue des Fours à Arras, quartier proche de la Citadelle et du centre-ville.

Le département est propriétaire de cet ensemble immobilier, d'une surface totale brute de 6 297 m², répartie sur sept bâtiments sur une parcelle de 4 600 m². Il est libre d'occupation depuis le départ de la gendarmerie fin 2019.

L'ensemble immobilier est constitué de 7 bâtiments dont 3 (référéncés E, F et G sur le plan ci-après) datant du XVIII^{ème} siècle, inscrits à l'inventaire des monuments historiques.

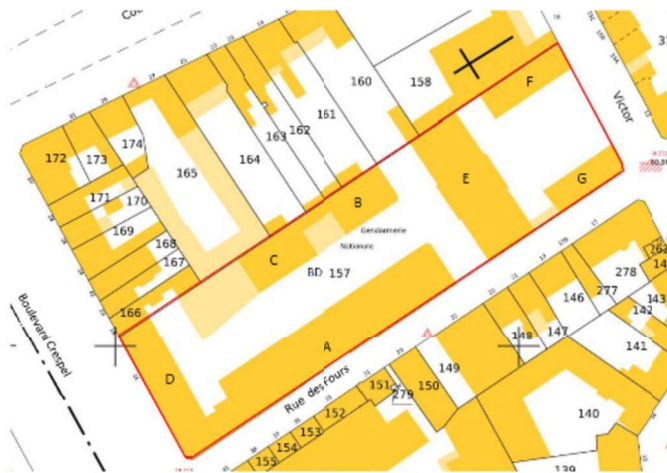
Le site a fait l'objet d'une désaffectation et d'un déclassement dans le domaine privé du département et CDC Habitat a proposé d'en faire l'acquisition.

4.3. Références cadastrales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous la référence suivante :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie de la parcelle	Nature réelle
Arras	BD 157	16 rue des Fours	4 600m ²	Terrain d'assiette des 7 bâtiments répartis autour de 2 cours
		Superficie totale :	4 600 m ²	

* surface communiquée par le consultant, issue du bail.



4.4. Descriptif

L'ancienne caserne de gendarmerie est composée de 7 bâtiments vacants depuis le départ des services de la gendarmerie fin 2019. Occupés jusqu'à cette date, ils avaient été évalués, en l'état, le 30 mars 2022, à la valeur de 2 360 000 €. Les bâtiments étaient alors à usage mixte de bureaux et logements et aménagés comme tels (cloisons et doublages des murs, faux plafonds, etc.) à l'exception du bâtiment D, de construction plus récente (années 60), immeuble exclusivement à usage de logements.

Le site s'articule autour de l'ancien palais du gouverneur et est composé de plusieurs bâtiments dont la répartition et l'usage d'origine est la suivante :

- Bâtiment A (004) : 5 bureaux et 15 logements (R+2+ combles)
- Bâtiment B (005) : magasins et 3 logements (R+2+ combles)
- Bâtiment C (007) : 4 bureaux et 3 logements (R+2+ combles)
- Bâtiment D (009) : 16 logements collectifs (R+3)
- Bâtiment E (003) : bureaux avec la salle d'honneur en RdC (R+1+ combles) construit fin XVIII^{ème} siècle (1779)
- Bâtiment F (002) : 4 bureaux en RDC, 4 bureaux et une salle d'archives en R+1 (RdC+ combles) construit milieu XVIII^{ème} siècle
- Bâtiment G (001) : 3 bureaux, 2 chambres de sûreté et une galerie type serre pour rejoindre le bâtiment E (RdC + combles) construit milieu XVIII^{ème} siècle (1758).

La résidence est composée de 7 bâtiments collectifs, d'un parking intérieur et d'une cour intérieure.

La cour comporte 37 places de stationnement.

Tous les bâtiments, hormis les bâtiments F et G, possèdent des caves.

Le Département, propriétaire actuel du site, a autorisé CDC habitat, dans la période transitionnelle entre la rupture du bail emphytéotique et l'acquisition par CDC Habitat, à curer (enlèvement des éléments de second œuvre non porteurs) par anticipation les bâtiments anciens A, B et C afin d'identifier avec plus de précisions les futurs travaux du chantier de réhabilitation du site dont il va avoir la maîtrise d'œuvre. Le bâtiment D ne nécessitait pas ce travail de curage dans la mesure où les caractéristiques structurelles des constructions des années 60 sont connues (défaut d'isolation phonique...).

Les bâtiments E, F et G, quant à eux, classés monuments historiques sont destinés, après acquisition par CDC Habitat, à une réhabilitation par « Histoire et Patrimoine » dans le cadre du dispositif Malraux. De ce fait, aucun curage n'a été réalisé sur ces bâtiments. Néanmoins, CDC Habitat

soupçonne l'existence sur ces bâtis anciens de désordres analogues à ceux constatés après curage sur les bâtiments A, B et C. À ce jour, il est difficile, en l'absence de diagnostic sur ces bâtiments, de juger de leur état réel.

La purge et le curage des bâtiments A, B et C ont conduit aux constats de désordres structurels importants, liés à des origines hétéroclites et notamment à des additions de construction au fil des siècles et des usages, qui n'ont pas toujours été réalisées dans les règles de l'art, ou du moins ont révélé au fil du temps leur fragilité :

			
	Les murs du bâtiment A ont été mis à nu entièrement afin d'identifier leur état  idem	 Problèmes de poutres porteuses en mauvais état ou sectionnées	 Problèmes de poutres en mauvais état et de poutres de soutien
 Fenêtres posées sans respect des règles de l'art conduisant à un affaissement du mur en dessous (fissures)		 Bâtiment resté avec les caractéristiques de l'époque de construction	
 Bâtiment D, de construction années 60. Le bâtiment en meilleur état.	 A rénover, mais sans désordres structurels		



Ancien hôtel particulier, bâtiment E, n'ayant pas été curé



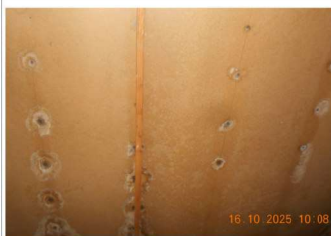
Anciennement à usage de bureau



Traces de moisissures sur les murs



Dans les escaliers également



Poutres en mauvais état



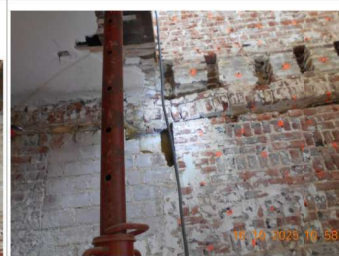
Le bâtiment E a beaucoup de cachet et donne sur une cour fermée



Bâtiments E à droite et F



Problèmes de fissures en façade

			
Bâtiment B et C, en cours de traitement contre les champignons, y compris mэрule	Fissure transversale visible sur un mur		

4.5. Surfaces du bâti

	Surface utile
Bâtiment A (anciennement à usage de bureaux/garage/locaux techniques) - problèmes structurels et de champignons (mérules, etc.) identifiés après curage - Bâtiment de construction ancienne, plusieurs périodes de construction et plusieurs usages au fil du temps	1 421 m ²
Bâtiment B (anciennement mixte, locaux techniques au rez-de-chaussée et logements en étages) - problèmes structurels et de champignons (mérules, etc.) identifiés après curage - Bâtiment de construction ancienne, plusieurs périodes de construction et plusieurs usages au fil du temps	511 m ²
Bâtiment C (anciennement mixte, bureaux en rez-de-chaussée et logements en étages) - problèmes structurels et de champignons (mérules, etc.) - Bâtiment de construction ancienne, plusieurs périodes de construction et plusieurs usages au fil du temps	547 m ²
Bâtiment D : bâtiment de construction années 60, à usage exclusif de logements, à rénover mais pas de problèmes structurels identifiés.	1 179 m ²
Bâtiment E : ancien hôtel particulier du XVIII^{ème}, de type ancien palais, reconverti en bureaux, locaux techniques, avec chaufferie et 2 soutes à munitions, caves. Bâtiment classé, non curé à ce jour.	1 093 m ²
Bâtiment F : bâtiment du XVIII^{ème} classé, anciennement à usage de bureaux pour la gendarmerie, non curé à ce jour. Annexe du bâtiment E, donnant sur la même cour, immeuble avec un certain cachet	261 m ²
Bâtiment G : bâtiment du VIII^{ème} classé, anciennement reconverti en bureaux, chambres	217 m ²

de sûreté, avec galerie de type serre. Annexe du bâtiment E, donnant sur la même cour, immeuble avec un certain cachet	
Surface totale du bâti :	5 229 m²

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Département du Pas-de-Calais

5.2. Conditions d'occupation

Libre d'occupation. Vacant depuis fin 2019.

6 - URBANISME

Zone urbaine.

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à procéder à une étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local. Au cas particulier, cette méthode est utilisée car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui à évaluer.

Il est utilisé la méthode par comparaison catégorielle d'immeubles de rapport anciens pour le bâtiment D, et d'immeubles de type bâtiments militaires anciens ou autres bâtiments anciens de type bureau en mauvais état ou à vocation spécifique de type établissement d'enseignement.

8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR : MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

8.1.1. Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

1) Étude de marché de cessions de bâtiments de type bâtiments militaires ou professionnels anciens ou par extension, établissements d'enseignement anciens (pour évaluer les bâtiments A, B, C, E, F et G)

N° terme	Adresse	Date	Cadastre	Superficie	Prix HT	Prix au m ²	Obs°
1	Bâtiment 14, 345 allée du Bastion de la Reine, site de la Citadelle Arras 	27/10/2022	041 AZ 79	714 m ²	140 000 €	196	Bâtiment militaire désaffecté à usage de hangar, avant division pour la cession, sur la parcelle AZ 72. Construction de 1936, en briques,

							charpentes métalliques
2	Bâtiment 14 citadelle Vauban, Bd du Général de Gaulle Arras 	28/11/2013	041 AZ 71	753 m ²	117 000 €	155	Bâtiment militaire construit en 1936, brique et charpente à ossature métallique toiture tuiles – réfections partielles en 2007
3	15 PL DE LA PREFECTURE 62 ARRAS 	19/03/2021	41 BH 137 4	242 m ²	155 000 €	641	Il est précisé dans l'acte que l'immeuble est en très mauvais état ; en revanche il est assez bien placé à côté de la préfecture. C'est un immeuble de petite surface par rapport à l'immeuble à évaluer
4	12 RUE DU BLOC 62 ARRAS 	05/07/2018	41 BE 365 41 BE 894 41 BE 655	2087 m ²	1 200 000	575	Ensemble immobilier à usage d'enseignement composé de plusieurs bâtiments et une cour
5	12 RUE DE LA BALANCE 62 BOULOGNE SUR MER 	30/09/2019	160 AC 93	1006 m ²	400 000	398	Un ensemble immobilier dans la ville fortifiée, scindé en 3 bâtiments (ancienne école) En état correct

6	Ancienne école, rue des Bleuets, 62 ARRAS 	04/07/2024	041 BP 465	930 m ²	422 000	454	Ancienne école dite « Ecole Suzanne Lacorre » Construction en R+1 partielle.
---	---	------------	------------	--------------------	---------	-----	---

Moyenne : 403 €/m²

Médiane : 426 €/m²

2) Étude de marché de cessions d'immeubles de rapport (logements ou immeubles mixtes)

N° terme	Adresse	Date	Cadastre	Superficie	Prix HT	Prix au m ²	Obs°
1	43 RUE BAUDIMONT 62 ARRAS 	07/03/2024	41 BH 83 8 41 BH 83 9 41 BH 83 6 41 BH 83 7 41 BH 83 5 41 BH 83 2 41 BH 83 3	307 m ²	100 000 €	326	Immeuble de rapport ancien
2	10 RUE DENIS PAPIN, 62 HENIN-BEAUMONT 	10/05/2021	BL 859	530 m ²	170 000 €	321	Construction de 1921 Immeuble mitoyen à usage de commerce et d'habitation // partie commerciale et annexe 410m ² + logement (120m ²) // ensemble en très mauvais état)
3	46 RUE GUSTAVE COLIN 62 ARRAS 	27/05/2021	41 AK 142	134 m ²	87 000 €	649	Immeuble de rapport, de construction ancienne, 1900, composé de 3 logements Libre d'occupation.

4	66 AV FERNAND LOBBEDEV 62 ARRAS 	14/02/2023	41 AX 39	338 m ²	280 000 €	828	Immeuble de rapport mixte, commerce et habitation, construction 1900. La toiture semble récente.
5	9 AV WINSTON CHURCHILL 62 ARRAS 	22/02/2021	41 BO 142	276 m ²	199 000 €	721	Immeuble de rapport de construction ancienne, 1932 composé de logements répartis dans 2 bâtiments
6	9 BD ROBERT SCHUMAN 62 ARRAS 	25/07/2024	41 AD 72	358 m ²	292 000 €	816	Immeuble de rapport d'habitation de 2 étages de construction 1968 composé avec 2 garages, une petite cour et 3 celliers privés. Immeuble partiellement loué, donc en état correct ; permettant la location.
7	1 BD DE STRASBOURG 62 ARRAS 	23/10/2020	41 AB 684 5 41 AB 684 4 41 AB 684 3	152 m ²	151 000 €	993	Immeuble de rapport mixte, commerce et habitation, de construction 1954 en état correct. Proche centre-ville et gare

Moyenne : 665 €/m²

Médiane : 721 €/m²

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

1) Étude de marché de bâtiments anciens de types bâtiments militaires à établissements d'enseignement (pour évaluer les bâtiments A, B, C, E, F et G).

Il n'a pas été trouvé de termes similaires aux immeubles à évaluer, compte-tenu de leurs caractéristiques atypiques. Il a été recherché des termes d'immeubles anciens à vocation également spécifique allant des anciens entrepôts militaires à des immeubles de type bâtiments d'enseignements, des termes assez hétéroclites.

Par conséquent, il ressort de cette étude de marché des valeurs assez disparates allant de 155 €/m² pour des bâtiments de type entrepôts militaires (termes 1 et 2 avec des caractéristiques assez basiques se limitant aux murs, éventuellement un étage, ou grenier aménageable) à des valeurs atteignant les 400 €/m² voire 600 €/m² pour des biens plus proches d'immeubles tertiaires anciens à rénover, ou de bâtiments plus spécifiques de types bâtiments d'enseignement. Les valeurs les plus hautes de 500/600 €/m² se rapportent à des immeubles avec cachet bénéficiant d'un emplacement privilégié et de petites surfaces s'ils sont en mauvais état (terme 3 - immeuble de 242 m² à côté de la Préfecture), soit d'un emplacement privilégié et d'un cachet et d'une grande surface mais dans un état plutôt correct (terme 4). Les valeurs autour de 400/450 €/m² se rapportent quant à elles à des immeubles d'enseignement de construction années 50.

On peut considérer d'une part que les bâtiments A, B, et C sont, après curage (enlèvement des éléments de second œuvre non porteurs), intermédiaires entre les termes de valeur basse (entrepôts militaires basiques) et les termes de valeur haute (bâtiments tertiaires spécifiques) à rénover. De plus, le curage a révélé des désordres et des problèmes structurels qui n'avaient pas été identifiés et donc pas pris en compte lors de la précédente évaluation. Par conséquent, pour tenir compte de l'état actuel des immeubles et des désordres constatés depuis le curage, il est proposé de retenir, **pour les bâtiments A, B et C, la valeur de 300 €/m²** (ils avaient été évalués à 400 €/m² (bâtiment B alors aménagé en bureaux) et 450 €/m² (bâtiments A et C alors en partie aménagés en caserne à usage de logement en 2022) avant curage et mise à jour des désordres structurels).

Les bâtiments E, F et G, correspondant à l'ancien hôtel particulier et ses annexes, partie classée du site et non purgée à ce jour, bénéficient d'un cachet plus important que les bâtiments A, B et C, et, même si l'état de ces trois bâtiments s'est également dégradé progressivement du fait de leur inoccupation depuis 2019. Néanmoins, en l'absence de curage, il est difficile de se prononcer sur l'existence ou non de désordres plus importants que ceux constatés lors de la visite. Afin de prendre en considération le cachet de cet ensemble immobilier, mais aussi les contraintes ABF (Architectes et Bâtiments de France) pour la rénovation ainsi que la dégradation de l'état des locaux, il est proposé de retenir **la valeur de 350 €/m² pour les bâtiments E, F et G (ils avaient été évalués à 400 €/m² en 2022).**

2) Étude de marché de cessions d'immeubles de rapport de logements ou mixtes (pour évaluer le bâtiment D)

Il ressort de l'étude de marché des immeubles collectifs de logements, de type immeuble de rapport de logements (ou par extension mixte logement et commerce au rez-de-chaussée), que les cessions se font à des valeurs comprises entre 320 €/m² environ pour des immeubles anciens semblant en mauvais état (termes 1 et 2) à 800€/1 000€/m² environ (termes 4, 6 à 7) pour des immeubles de construction années 50 ou 60 ou plus ancien mais en bon état très bien situés, en particulier pour le terme 7, en centre-ville et près de la gare d'Arras.

Les valeurs autour de 600/700€ / m² (termes 3 et 5) correspondent à des immeubles de construction plus ancienne (1900 ou années 30) en état correct.

Le bâtiment D à évaluer est de construction 1968, à rénover (ne pouvant être loué en l'état) mais sans désordres structurels, et de grande superficie par rapport aux termes trouvés (plus de 1 000 m²).

Par conséquent, pour tenir compte de ces différents facteurs, il est proposé de retenir la valeur de 500 €/m² (il avait été évalué à 450 €/m² en 2022) au regard des caractéristiques du bien et de l'étude de marché actuelle.

	Surface utile	Prix au m ² retenu	Valeur vénale
Bâtiment A (	1421 m ²	300 €/m ²	426 300
Bâtiment B	511 m ²	300 €/m ²	153 300
Bâtiment C	547 m ²	300 €/m ²	164 100
Bâtiment D :	1179 m ²	500 €/m ²	589 500
Bâtiment E :	1093 m ²	350 €/m ²	382 550
Bâtiment F :	261 m ²	350 €/m ²	91 350
Bâtiment G :	217 m ²	350 €/m ²	75 950
Surface totale du bâti :	5 229 m²	Valeur vénale totale avant abattement pour vente en bloc	1 883 050
		Valeur après abattement pour vente en bloc de 10 % *	1 694 745 arrondie à 1 695 000 €

* Un abattement de 10 % pour vente en bloc est appliqué dans la mesure où le site est composé de plusieurs bâtiments, évalués individuellement.

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 : **1 695 000 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une **marge d'appréciation de 15 %**, compte-tenu du caractère atypique de l'ensemble immobilier et des réserves sur l'état des bâtiments E, F et G .

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.

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.

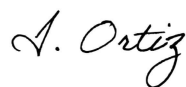
12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

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 départemental des Finances Publiques
et par délégation,
La Directrice du Pôle État, Stratégie et Ressources



Isabelle ORTIZ

Administratrice de l'État

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.

DEPARTEMENT DU PAS-DE-CALAIS

Pôle Aménagement et Développement Territorial
Secrétariat général du Pôle Aménagement et Développement
Territorial
Bureau Foncier

DIMMO

RAPPORT N°18

COMMISSION PERMANENTE DU CONSEIL DEPARTEMENTAL

REUNION DU 2 MARS 2026

COMMUNE D'ARRAS - RAPPORT MODIFICATIF - VALORISATION PAR ALIÉNATION IMMOBILIÈRE DU SITE DE L'ANCIENNE GENDARMERIE, RUE DES FOURS

Le Département est propriétaire d'un ensemble immobilier bâti (d'une surface totale brute de 6 297m² répartie sur sept bâtiments) à ARRAS, 16 rue des Fours, sur et avec la parcelle cadastrée BD 157 pour 4 600 m².

Cet immeuble est libre d'occupation depuis le départ de la gendarmerie fin 2019 et a été désaffecté et déclassé dans le domaine privé du Département par délibération de la Commission Permanente du 13 juin 2022.

Cet immeuble a fait l'objet d'une délibération de la Commission Permanente du 16 octobre 2023 en vue de l'aliénation immobilière. Il a été alors décidé d'aliéner, au profit de « CDC Habitat » et du groupe « Histoire et Patrimoine » (ou de toutes personnes privées ou morales pouvant s'y substituer) moyennant le prix total de 2 400 000 €, l'ensemble immobilier bâti, sis 16 rue des Fours, sur et avec la parcelle cadastrée BD 157 à ARRAS pour 4 600 m². Le pôle d'évaluation domaniale avait initialement fixé la valeur de cet immeuble à 2 360 000 € HT, par avis en date du 19 avril 2022, avec une marge de négociation de 15%.

La promesse synallagmatique de vente notariée a été signée le 27 novembre 2024 avec CDC Habitat et a été prorogée le 26 novembre 2025. Cette promesse prévoit une date limite de réitération de l'acte authentique de vente au plus tard le 30 novembre 2026 et a été assortie de plusieurs conditions suspensives dont notamment :

- une condition classique liée à l'obtention d'un permis de construire purgé de tout recours
- une autre condition relative à un montant total hors taxes de réhabilitation des bâtiments A à D (Cf. plan en annexe 1) inférieur à 7 millions d'euros.

Après l'obtention des autorisations administratives définitives nécessaires à la réalisation du projet, CDC Habitat a procédé aux appels d'offres de travaux durant l'été 2025.

Par courrier du 13 octobre 2025, CDC Habitat a fait connaître au Département que la condition suspensive liée à l'obtention d'un coût total de travaux inférieur à 7 millions d'euros ne peut être respectée puisque le montant de la rénovation (bâtiments ABCD), issu des appels d'offres, s'élève à près de 8 millions d'euros.

CDC Habitat rapporte que le bilan financier du projet immobilier n'est aujourd'hui pas équilibré. Le groupe attribue la majeure partie du surcoût des travaux à la découverte, à l'occasion de diagnostics techniques, d'importants désordres structurels affectant les bâtiments (à titre d'exemple plusieurs poutres de grosse section sans support à une extrémité et de nombreuses fenêtres posées sans linteau). La réparation de ces seuls désordres structurels a été évaluée à la somme de 800 000 €.

Compte-tenu de son implication dans ce projet et des frais conséquents déjà engagés, CDC Habitat veut toujours le concrétiser mais souhaite réévaluer le prix de vente.

Le pôle d'évaluation domaniale a été de nouveau sollicité, et par avis n°2025-62041-88659 du 17 décembre 2025, a réévalué l'ensemble immobilier à 1 695 000 € avec une marge d'appréciation de 15%, en tenant compte des importants désordres de structure découverts durant la phase pré-opérationnelle.

Par courrier en date du 18 décembre 2025, CDC Habitat propose l'acquisition de l'ensemble immobilier au prix de 1 900 000 € et précise que cette offre sera soumise à la validation de son comité d'engagement. Le groupe confirme qu'il sera l'unique acquéreur de la totalité de l'ensemble immobilier, puisqu'il se porte acquéreur des bâtiments EFG en substitution d'Histoire et Patrimoine.

Au regard de la découverte d'importants désordres structurels inconnus en 2023, de la nouvelle estimation domaniale et des coûts de sécurisation qui seraient supportés par le Département dans l'hypothèse où celui-ci redevenait pleinement propriétaire de l'ensemble immobilier, il est proposé de poursuivre la vente au prix de 1 900 000 €.

Il est ainsi proposé de modifier l'identité de l'acquéreur et le prix de vente fixé dans la délibération de la Commission Permanente du 16 octobre 2023.

Il convient de statuer sur cette affaire et, le cas échéant :

- de modifier partiellement la délibération n°2023-461 de la Commission Permanente du 16 octobre 2023 concernant l'identité de l'acquéreur et le prix de vente préalablement déterminés et de décider d'aliéner, au profit de « CDC Habitat » (ou de toutes personnes privées ou morales pouvant s'y substituer), moyennant le prix total de 1 900 000 €, l'ensemble immobilier bâti, sis 16 rue des Fours, sur et avec la parcelle cadastrée BD 157 à ARRAS pour 4 600 m², selon les modalités reprises au rapport joint à la présente délibération, étant entendu que l'autorisation m'ayant été donnée lors de la réunion du 16 octobre 2023 n'a pas été mise en œuvre ;

- de m'autoriser, au nom et pour le compte du Département, à signer la promesse synallagmatique de vente notariée

- de m'autoriser, au nom et pour le compte du Département, à signer les actes de vente notariés à intervenir, et toutes pièces y afférent, et à en percevoir le prix.

La recette sera affectée sur le budget départemental comme suit :

Section	Code Opération	Imputation budgétaire	Libellé de l'opération	Inscrit	Proposition d'inscription
fonctionnement	C06-020J06	775/943	Opérations foncières		1900000

La 6ème Commission - Finances et Service Public Départemental a émis un avis favorable sur ce rapport lors de sa réunion du 09/02/2026.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

Le Président du Conseil Départemental

SIGNE

Jean-Claude LEROY