

NOMENCLATURE 3.2.

VILLE DE LENS  
CONSEIL MUNICIPAL  
SÉANCE DU 24 JUIN 2026

-----  
STRATEGIE FONCIERE -  
CESSION DE PARCELLE  
-----

Rapporteur : Monsieur Jean-François CECAK

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

062-216204982-20260624-DLB21\_24062026-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 29/06/2026

Une convention d'occupation temporaire du parking situé à LENS (62300), entre les numéros 22 et 26 de la rue MAYEUX a été conclue entre la Ville et l'association « les amis du Collège privé Sainte Ide » afin de permettre à celle-ci de réaliser une première partie des aménagements (pose d'un portail électrique coulissant en front à rue MAYEUX et marquage de deux emplacements de stationnement) destinés à mettre un terme aux stationnements anarchiques, gênants et dangereux des véhicules des parents d'élèves sur ledit parking.

Dans le même temps, l'association s'est également engagée à réaliser la deuxième partie de ces aménagements (pose d'un portail manuel) sur la parcelle contiguë à ce parking sise à LENS (62300), 24 rue Mayeux, cadastrée section BI numéro 48 pour 149m<sup>2</sup> [**annexe 01**] et dépendant du domaine privé de la Ville aux termes d'une procédure de bien sans maître ayant abouti début 2026.

Conformément aux dispositions de l'article L. 3221-1 du Code général de la propriété des personnes publiques, s'agissant d'une opération immobilière remplissant les conditions de saisine obligatoire, un avis des services du Domaine sur la valeur vénale de cette parcelle a été rendu le 10/06/2026 sous les références OSE : 2026-62498-34610 pour 17 880 € [**annexe 02**].

Aussi, conformément aux dispositions de l'article L. 2241-1 du Code général des collectivités territoriales, il est proposé au Conseil municipal, sous la condition suspensive de la production, par l'association acquéreuse, d'une délibération acceptant les prix, charges et conditions de ladite cession :

- d'autoriser la cession à l'association « les amis du Collège privé Sainte Ide » dont le siège social est à LENS (62300), 75 rue Emile ZOLA, de la parcelle sise à LENS (62300), 24 rue Mayeux, figurant au cadastre section BI numéro 48 pour 149m<sup>2</sup> moyennant le prix de 17 880 €,

- d'autoriser Monsieur le Maire ou son représentant à signer l'acte de cession ainsi que tous les documents nécessaires à la régularisation de cette transaction, 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 de l'acquéreur.

Les commissions Finances et Travaux - Aménagement ont émis des avis favorables.

⇒ **Monsieur Jean-Christophe DESOUTTER quitte la salle et ne participe ni à l'examen ni au vote de la délibération n°21**

⇒ **Monsieur Pierre MAZURE ne prend pas part au vote.**

⇒ **Adoptée à l'unanimité après que le Conseil Municipal en eut délibéré.**

Le Maire,

  
Sylvain ROBERT



Le secrétaire de séance,

  
Mickaël BILLEBAULT

**EXTRAIT DU REGISTRE**  
**DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL**  
**AFFICHE EN MAIRIE LE 25 JUIN 2026**

=====  
**SEANCE DU 24 JUIN 2026**  
=====

L'an deux mille vingt-six, le mercredi 24 juin, à 14 heures, le Conseil Municipal de la Ville de LENS s'est assemblé à l'hôtel de ville, sous la présidence de Monsieur Sylvain ROBERT, Maire, et sur convocation en date du 17 juin 2026.

**Etaient présents** : MM. ROBERT, HANON, Mme AIT CHIKHEBBIH, MM. MAZURE, GHEYSENS, Mme CORRE, M. CECAK, Mmes DEGOUVE, DAVID, M. BOUKERCHA, Mme MEPHU NGUIFO, M. DESOUTTER, Mmes BARBAUT, NION, M. NYCZ, Mme GLEMBA, M. LANNOY, Mmes LAGNIEZ, DUPUIS, MM. COURCOL, BILLEBAULT, LOURDEL, WATTIER, Mmes LAUWERS, ZAVODSKI, MM. PONTHEU, CLAVET, Mme MAY, MM. AUDANT, OZOG.

**Etaient excusés** :

Mme KAUFMANN ayant donné pouvoir à Mme CORRE, M. OUDJANI ayant donné pouvoir à M. NYCZ, M. DAUBRESSE ayant donné pouvoir à M. MAZURE, Mme ROPERTO ayant donné pouvoir à Mme DEGOUVE, Mme BRAET ayant donné pouvoir à M. CECAK, Mme PETERSEN ayant donné pouvoir à Mme DUPUIS, Mme ESSAIDI ayant donné pouvoir à M. COURCOL, M. DE SCHEPPER ayant donné pouvoir à M. OZOG, Mme COROENNE ayant donné pouvoir à M. CLAVET.

**Etait absent** : /

Les conseillers présents formant la majorité des membres en exercice, lesquels sont au nombre de trente-neuf, il a été procédé, conformément à l'article L. 2121-15 du Code général des collectivités territoriales, immédiatement après l'ouverture de la séance, à la nomination d'un secrétaire pris au sein du Conseil.

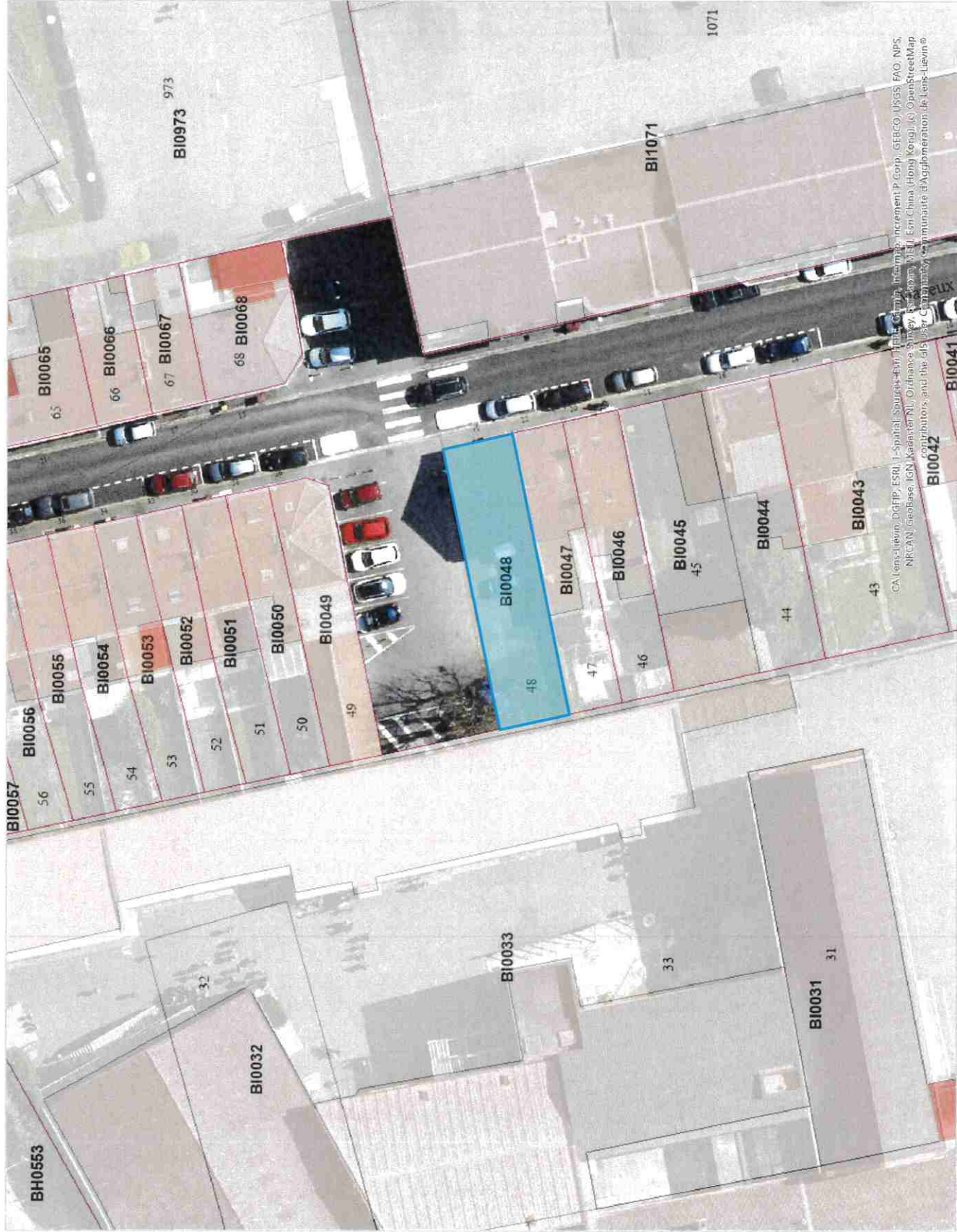
Monsieur BILLEBAULT Mickaël, conformément aux dispositions de l'article L.2121-15 du Code général des collectivités territoriales, a été désigné pour remplir les fonctions de secrétaire, fonctions qu'il a acceptées.



# PARCELLE BI 48



LES GÉOMÈTRES DE LA  
COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION  
DE LENS-LIEVIN



CA Lens-Lievin, IGFIP, ESRI, IT-Spatial Sources-Enviro, City, County, Precinct, Increment, P. Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, Geobase, IGN, Kantam, NL, Ordnance Survey, Esri, DeLorme, NAVTEQ, Esri, China (Hong Kong), (c) OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community, Communauté d'Agglomération de Lens-Lievin B

- Légende**
- Commune
  - Unité foncière
  - Unité foncière
  - Bâtiments
  - Bâtiments durs
  - Bâtiments légers
  - Contour de parcelle
  - Contour de parcelle
  - Parcelle
  - Parcelle

## Annexe 1 à la délibération n°21

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@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:ddfip62.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr)

Le 10/06/2026

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

**POUR NOUS JOINDRE**

Affaire suivie par : S.CLABAUX  
Courriel : [sonia.clabaux@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:sonia.clabaux@dgfip.finances.gouv.fr)  
Téléphone : 0321212743

à

Monsieur le Maire  
de Lens

Réf DS:31531691  
Réf OSE : 2026-62498-34610

## 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 :*

Terrain à bâtir

*Adresse du bien :*

24 rue Mayeux, 62 300 Lens

*Valeur :*

**17 880€**, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

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

## 1 - CONSULTANT

affaire suivie par : M.Di Giacomo-Responsable de la Stratégie foncière de la ville de Lens.

vos réf : XH/TDG/COMMUNE DE LENS-LES AMIS DU COLLEGE PRIVE SAINTE IDE\_24 rue Mayeux (section BI n° 48)

## 2 - DATES

de consultation :	27/05/2026
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 :	02/06/2026

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

### 3.1. Nature de l'opération

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

### 3.2. Nature de la saisine

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

### 3.3. Projet et prix envisagé

Cession à titre onéreux d'un terrain à bâtir.

L'association « les amis du collège privé Saint Ide » souhaite se porter acquéreur de la parcelle de terrain à bâtir de 149 m<sup>2</sup> pour réaliser des aménagements d'intérêt public complé-

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

mentaires à ceux déjà réalisés par convention d'occupation précaire sur le parking situé entre les numéros 22 et 26 de la rue MAYEUX à Lens pour :

- empêcher l'accès au Collège SAINTE IDE aux véhicules automobiles depuis la rue MAYEUX et ainsi garantir la sécurité des véhicules, cycles et piétons empruntant ce parking,
- mettre fin aux gênes de voisinage constantes liées au fonctionnement du collège rencontrées par les époux CLEMENT domiciliés au numéro 26 de la rue MAYEUX.

Cette acquisition concrétise ainsi l'accord extrajudiciaire entre les époux CLEMENT et l'association du 17 janvier 2023.

Pas de négociations engagées sur le prix.

## 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 4<sup>ème</sup> ville du département et la 18<sup>e</sup> 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-Liévin qui regroupe 36 communes et compte 242 587 habitants en 2021.

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

Le bien se situe dans une zone à dominante d'habitations avec quelques équipements publics, en hyper centre ville de Lens.

Il dispose d'un accès direct à la rue Mayeux et il est desservi par les transports en commun (arrêt de bus à 70m et gare ferroviaire à 1 200m environ).

La saisine du consultant précise que les réseaux et voiries sont présents au 24 rue Mayeux à Lens.

### 4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Lens	BI48	24 rue Mayeux	149m <sup>2</sup>	Terrain à bâtir avec façade à rue de 6m environ
TOTAL			149m <sup>2</sup>	

### 4.4. Descriptif

Concernant les droits à construire de cette parcelle de terrain à bâtir, le consultant a indiqué par courriel du 01/06/2026 :

*« Eu égard au zonage UCV1, si le projet de l'acquéreur était de construire une maison à usage d'habitation, celle-ci pourrait être élevée d'une hauteur maximale de 18m sur toute la*

parcelle, avoir une superficie comprise entre 100 et 130 m<sup>2</sup> sur R+1 et présenter un risque inondation cave fort ».



#### 4.5. Surfaces du bâti

Sans objet.

### 5 – SITUATION JURIDIQUE

#### 5.1. Propriété de l'immeuble

Propriétaire : ville de Lens.

Origine de propriété : acquisition dans le cadre d'une procédure de bien sans maître aboutie début 2026.

#### 5.2. Conditions d'occupation

Libre d'occupation.

### 6 - URBANISME

#### 6.1.règles actuelles

Plan Local d'Urbanisme.

-Zone UCV1 : La zone UCV (zone urbaine de centre-ville) constitue l'espace central de la commune. Elle s'articule autour d'un pôle d'équipements que sont le stade Bollaert-Delelis ainsi que le Louvre. Elle a vocation à accueillir une pluralité de fonctions afin d'entretenir

une animation nécessaire à l'attractivité d'un centre-ville : équipements publics, activités commerciales, habitats individuels et collectifs.

Le secteur est également constitué du pôle gare. Il s'agit en effet d'affirmer la centralité de la ville par la création d'un secteur dans lequel l'activité tertiaire sera développée en lien avec ce pôle.

L'ancien cinéma APOLLO ainsi que les parcelles cadastrales situées à proximité ont pour projet de recevoir l'implantation d'équipements structurants à vocation hôtelière, commerciale, culturelle, d'habitat et de services destinés à marquer de façon significative l'entrée du quartier des gares.

La zone UCV comprend un sous-secteur UCV1 correspondant au secteur le plus densifié du secteur du centre-ville.

- Servitudes administratives, publiques ou de droit privé :

Périmètre des abords (AC1) -

Maison Syndicale des mineurs et ancienne salle de cinéma "Le Cantin".

Ancien Grands bureaux de la Compagnie des mines de Lens.

- Prescriptions : Périmètre de 500 m autour des stations TCSP (BHNS)

- Informations :

Ruissellement - Zone de ruissellement

Axe terrestre bruyant

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

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale à partir de l'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.

## **8 - MÉTHODE COMPARATIVE**

### **8.1. Études de marché**

#### ***8.1.1. Sources et critères de recherche – Termes de référence***

Des mutations à titre onéreux de terrains à bâtir en zone urbaine d'habitations, d'une superficie inférieure à 600m<sup>2</sup>, entre janvier 2025 et mars 2026, situés sur la commune de Lens, ont été recherchées.

Bien non bâtis – valeur vénale								
N	date mutation	commune adresse	cadastre	Superficie terrain	urbanisme	prix	Prix/m <sup>2</sup>	Observations
1	19/01/26	Lens, rue Delattre	BN445	340m <sup>2</sup>	UP	15 000€	44,12€	En dehors du centre urbain Terrain avec façade à rue de 8m environ
2	18/12/25	Lens, rue Abbé Vanhove	AD656 à 663+ AD909	598m <sup>2</sup>	UCV	60 000€	100,33€	Très proche centre urbain Terrain avec façades de 21m et 37m environ
3	25/11/25	Lens, rue Emile Zola	AW1133	38m <sup>2</sup>	UCV1	5 320€	140,00€	Centre urbain Terrain avec façade de 7m et 4m environ
							moyenne	94,82€
							dominante	100,33€

### 8.1.2. Autres sources

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

### 8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues

Il ressort des critères retenus une sélection de trois mutations à titre onéreux dans une fourchette de prix entre 44€/m<sup>2</sup> et 140€/m<sup>2</sup> pour un prix moyen de 95€/m<sup>2</sup> et un prix dominant de 100€/m<sup>2</sup>.

Le terme 1 (44€/m<sup>2</sup>) est un terrain qui se situe en périphérie du centre urbain, à côté d'une habitation et en contrebas de l'A21.

Le terme 2 (100€/m<sup>2</sup>) est un terrain qui se situe à l'entrée de la ville de Lens sur un axe routier principal.

Le terme 3 (140€/m<sup>2</sup>) se situe en hyper centre ville de Lens et représente le terrain le plus proche du bien évalué.

Le bien évalué dispose d'une superficie de 149m<sup>2</sup>. Il présente une forme rectangulaire et se situe en hyper centre ville de Lens.

Compte tenu de ces caractéristiques, la valorisation est fixée à 120€/m<sup>2</sup>,

## 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 **17 880€** (120x149).

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 16 092€.

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.

## **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,



Sonia CLABAUX  
Inspectrice des Finances Publiques

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