

DIRECTION DE L'AMENAGEMENT
ET DU DEVELOPPEMENT DE LA VILLE
PLANIFICATION URBAINE / FONCIER

Affaire traitée par :

M. DI GIACOMO // Attaché territorial

☎ 03.21.77.45.77

✉ tdigiacomo@mairie-lens.fr

Mme DHENIN // Adjoint administratif principal 1^{ère} classe

☎ 03.21.08.03.57

✉ cdhenin@mairie-lens.fr

**DÉCISION RELATIVE À L'EXERCICE DU
DROIT DE PREEMPTION URBAIN
RENFORCE SUR LES LOTS 3 ET 4 DANS UN
BATIMENT SOUMIS A LA COPROPRIETE
ET SITUE A LENS (62300), 42 PLACE JEAN
JAURES**

DÉCISION n° 2026 - 183

Le maire de la commune de LENS,
Président de la Communauté d'Agglomération de LENS-LIEVIN,

VU le Code général des collectivités territoriales, et notamment les articles L. 2122-22
et L.2131-4,

VU le Code de l'urbanisme, notamment son livre II titre 1^{er} des parties législative et
réglementaire,

VU la Loi « Aménagement » n° 85-729 du 18 juillet 1985 précisée par la Loi n°91662
d'Orientation sur la Commune du 13 juillet 1991 traitant notamment de l'exercice du
droit de préemption urbain,

VU le Décret n° 86-516 du 14 mars 1986 pris par l'application de la Loi n°85-729 du 18
juillet 1985,

VU la Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au
Renouvellement Urbains, et notamment dans ses articles 19, 20, 21, 22, 23 et 24
modifiant le Droit de Préemption Urbain, articles d'application immédiate,

VU le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 210-1, L.211-1 à L.211-7, L. 213-
1 à L. 213-18 et L. 300-1 relatifs à l'exercice des droits de préemption,

VU le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de LENS approuvé le 16 décembre 2020 et mis à jour par arrêté municipal numéro 1632 du 16 juin 2022,

VU la délibération du Conseil municipal de la commune de LENS du 16 décembre 2020 portant instauration du Droit de Préemption Urbain (DPU) régi par l'article L. 211-1 du Code de l'urbanisme sur l'ensemble des zones urbaines (U) du Plan Local d'Urbanisme révisé et extension du Droit de Préemption Urbain Renforcé (DPUR) régi par l'article L. 211-4 du Code de l'Urbanisme sur la zone UP du Plan Local d'Urbanisme,

VU la délibération du Conseil municipal de la commune de LENS approuvé le 22 juin 2022 portant prescription de la procédure de droit commun de modification numéro 01 du Plan Local d'Urbanisme,

VU la délibération du Conseil municipal de la commune de LENS du 27 septembre 2023 portant approbation de la modification numéro 01 du Plan Local d'Urbanisme,

VU la délibération du Conseil municipal de la commune de LENS du 18 décembre 2024 portant prescription de la procédure de révision allégée numéro 01 du Plan Local d'Urbanisme,

VU la délibération du Conseil municipal en date du 22 mars 2026, décidant l'application des dispositions prévues à l'article L. 2122-22 du Code général des collectivités territoriales et notamment celles autorisant le Maire à exercer, au nom de la Commune, les droits de préemption définis par le Code de l'urbanisme,

VU l'arrêté n° 2026-631 du 31 mars 2026 portant délégation à des adjoints au maire et transmis en sous-préfecture au titre du contrôle de légalité le même jour portant ainsi son caractère exécutoire,

CONSIDERANT la Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA) formulée par Monsieur Jean-Claude JEANSON en date du 12 mai 2026 et reçue en mairie le même jour (annexe 1) concernant les lots 3 et 4 dans un bâtiment soumis au régime de la copropriété sis à LENS (62300), 42 Place Jean JAURES et figurant au cadastre section AB numéro 556 (contenance cadastrale : 220 m²) moyennant le prix de CINQUANTE-QUATRE MILLE CENT QUATRE-VINGT-NEUF EUROS (54.189,00 €) payable comptant, frais d'acquisition, commission d'agence d'un montant de MILLE HUIT CENT QUATRE-VINGT-DIX-SEPT EUROS (1.897,00 €) et prorata de taxes foncières à la charge de la collectivité,

CONSIDERANT le caractère indissociable de cette vente avec celle des lots 1 et 2, 5 à 7 dans le même bâtiment et celle du bâtiment sis à LENS (62300), 44 Place Jean JAURES et

figurant au cadastre section AB numéro 555 (contenance cadastrale : 107 m²), portant ainsi le prix global d'acquisition de ces biens et droits réels immobiliers à UN MILLION D'EUROS (1.000.000,00 €),

CONSIDERANT que ces biens et droits réels immobiliers forment un tout homogène, qu'ils sont destinés à intégrer un même ensemble foncier et qu'ils doivent, par conséquent, être regardés comme faisant partie d'une opération d'ensemble,

CONSIDERANT le diagnostic commercial réalisé en mars 2026 par la société LESTOUX ET ASSOCIES qui a permis d'identifier quatre enjeux majeurs autour de la place Jean Jaurès :

- Une place qui doit s'affirmer comme une rotule entre les rues à plus fortes intensité (Basly et Lanoy) pour un parcours marchand plus intuitif,
- Une place qui doit marquer un cœur face à une offre qui manque d'effet de masse,
- Une place dont les linéaires doivent muter vers des activités à potentiel de croissance (convivialité, loisirs),
- Une place qui doit quitter son registre fonctionnel pour affirmer une identité ludique créant des occasions de déambulation nouvelles en centre-ville.

CONSIDERANT que l'ensemble immobilier situé au 42/44 Place Jean Jaurès est un immeuble à usage mixte (commercial au rez-de-chaussée et habitation aux étages) dont la situation en hypercentre, au cœur de la polarité commerciale de la Place Jean Jaurès, en fait une pièce maîtresse de la stratégie de résilience urbaine de la ville de Lens,

CONSIDERANT que l'exercice du droit de préemption urbain renforcé sur ce bien s'inscrit dans l'objectif du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de conforter la centralité lensoise en limitant la monofonctionnalité et en protégeant les polarités commerciales structurantes. L'objectif est ici de maintenir une offre de "commerce de bouche" indispensable à la vie de quartier, à l'attractivité du centre-ville et à la mixité fonctionnelle du cœur de ville, conformément aux orientations de densité et d'attractivité du PADD,

CONSIDERANT que le bien est situé dans une zone où le Plan Local d'Urbanisme (PLU) impose une protection des linéaires commerciaux. La préemption est motivée par la nécessité de prévenir toute mutation de ce rez-de-chaussée vers un usage non commercial, ce qui contreviendrait aux dispositions du PLU relatives à la préservation de la vitalité économique des rez-de-chaussée en centre-ville,

CONSIDERANT que ce bien a également été identifié et localisé au document graphique du PLU comme élément du patrimoine à protéger et à mettre en valeur, au titre de l'article L.151-9 du Code de l'urbanisme,

CONSIDERANT que cette préemption vise également à lutter contre la vacance commerciale et à assurer une maîtrise publique des cellules stratégiques, en tant qu'opération ciblée par la convention Action Cœur de Ville (ACV). Le maintien de cette activité est essentiel pour éviter toute "déshérence" commerciale sur la place, dans le cadre du plan de redynamisation soutenu par les fonds ACV,

CONSIDERANT que le volet habitat justifie également l'intervention de la collectivité. Le Programme Local de l'Habitat (PLH) identifie la réhabilitation du parc de logements anciens dans le centre-ville comme une priorité pour attirer de nouvelles populations (mixité sociale et générationnelle). La préemption permet à la Ville d'engager, si nécessaire, une requalification des étages pour garantir des logements aux normes, en cohérence avec les objectifs quantitatifs et qualitatifs du PLH,

CONSIDERANT que cette préemption est aussi dictée par la nécessité d'ajuster l'offre commerciale aux mutations sociodémographiques du centre-ville. L'essor d'une population active et CSP+ appelle à une diversification de l'offre, passant d'un modèle purement utilitaire à une proposition centrée sur la convivialité et l'expérience client. Cette intervention publique vise également à corriger un déséquilibre structurel (la sur-représentation des établissements de restauration rapide), afin de restaurer une identité ludique et familiale propice à l'attractivité résidentielle,

CONSIDERANT que le délai de préemption a été suspendu, conformément aux dispositions de l'article L. 213-2 du Code de l'urbanisme, à compter de la réception par le propriétaire le 09 juillet 2026 de la demande unique formée par la Ville le 22 juin 2026 en vue d'obtenir la communication de documents permettant d'apprécier la consistance et l'état des biens,

CONSIDERANT que le délai de préemption a repris le 20 juillet 2026, date à laquelle la Ville a réceptionné le dernier document demandé,

CONSIDERANT que si le délai restant entre la fin du délai de préemption (13 juillet 2026) et la réception du dernier document demandé (20 juillet 2026) est inférieur à un mois, la Ville dispose d'un délai d'un mois supplémentaire à compter de la réception du dernier des documents demandés pour prendre sa décision, conformément aux dispositions de l'article L. 213-2 alinéa 5 du Code de l'urbanisme ;

CONSIDERANT les dispositions de l'article L. 1311-10 du Code général de la propriété des personnes publiques et de l'article R. 213-21 du Code de l'urbanisme selon lesquels la consultation des services du Domaine s'impose lorsqu'une opération d'ensemble

d'un montant égal ou supérieur au seuil au seuil de 180.000,00 € fixé par Décret et prévu à l'article R. 1211-2 du Code de la propriété des personnes publiques est réalisée par tranches d'acquisition pour des montants inférieurs,

CONSIDERANT, dès lors, la valeur vénale globale de ces biens et droits réels immobiliers arbitrée par le service du Domaine dans son avis du 15 juillet 2026 référencé OSE : 2026 – 62498 - 41929 (annexe 2), déterminée à QUARANTE NEUF MILLE CINQ CENT ONZE EUROS (49.511,00 €) assortie d'une marge d'appréciation de 10% portant la valeur maximale d'acquisition – sans justification particulière – à CINQUANTE QUATRE MILLE QUATRE CENT SOIXANTE-DEUX EUROS (54.462,00 €)

CONSIDERANT qu'il résulte des dispositions de l'article L. 210-1 du Code de l'urbanisme que, pour exercer légalement ce droit, les collectivités titulaires du droit de préemption urbain doivent justifier, à la date à laquelle elles l'exercent, de la réalité d'un projet d'action ou d'opération d'aménagement répondant aux objets mentionnés à l'article L. 300-1 du Code de l'urbanisme, alors même que les caractéristiques précises de ce projet n'auraient pas été définies à cette date,

CONSIDERANT, dès lors, que l'immeuble situé au 42/44 place Jean Jaurès constitue un actif stratégique pour l'évolution future du cœur de ville :

- Par sa localisation centrale autour de la place Jean Jaurès, il participe directement à la structuration du parcours marchand et à la perception qualitative de la place.
- La maîtrise publique de cet immeuble permettra ainsi d'accompagner sa transformation future et de garantir une programmation compatible avec les ambitions portées pour le centre-ville. Elle offrira également à la collectivité la capacité d'orienter le devenir de cet emplacement stratégique et de favoriser l'implantation d'activités contribuant au renforcement de l'attractivité et de la convivialité du cœur de ville.
- Cette intervention constitue également un levier pour mettre en œuvre les orientations identifiées dans le cadre du diagnostic commercial, en favorisant l'accueil d'activités génératrices de convivialité (restauration, terrasses, lieux de rencontre) bénéficiant de la qualité d'exposition de la place et/ou en contribuant à la redynamisation du linéaire par l'implantation de commerces de bouche qualitatifs et différenciants.

D É C I D E :

ARTICLE 1 - D'exercer le droit de préemption urbain renforcé dont dispose la commune de LENS à l'occasion de l'aliénation des biens suivants :

Commune :	LENS (62300)
Adresse :	42 Place Jean JAURES
Références cadastrales :	Section AB numéro 556
Lots de copropriété	3 et 4
Contenance cadastrale :	220 m ²
Droit réel :	Pleine propriété
Usage	Habitation
Occupation	Par un (des) locataire(s)
Réception de la DIA :	12 mai 2026
Vendeur(s) :	Monsieur Jean-Claude JEANSON

ARTICLE 2 - D'acquérir les biens ci-dessus désignés au prix indiqué dans la déclaration d'intention d'aliéner de CINQUANTE-QUATRE MILLE CENT QUATRE-VINGT-NEUF EUROS (54.189,00 €), tous les frais, droits et émoluments de l'acte authentique de vente à régulariser et tous ceux qui en ont été le préalable ou en seront la suite ou la conséquence étant intégralement à la charge de la collectivité ainsi que la commission d'agence d'un montant de MILLE HUIT CENT QUATRE-VINGT-DIX-SEPT EUROS (1.897,00 €) et le prorata de taxes foncières.

ARTICLE 3 - De rappeler que dès lors que le droit de préemption a été exercé aux prix, charge et condition de la DIA, il y a accord sur la chose et sur le prix entre Monsieur Jean-Claude JEANSON et la commune de LENS et que la vente est, par conséquent, parfaite, conformément aux dispositions de l'article 1583 du Code civil.

ARTICLE 4 - De faire intervenir le transfert de propriété au profit de la commune de LENS à la plus tardive des dates entre la signature de l'acte authentique dressé par notaire et le paiement (ou la consignation, si obstacle au paiement) du prix principal de vente, conformément aux dispositions de l'article L. 213-14 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 5 - Conformément aux dispositions de l'article L. 213-15 du Code de l'urbanisme, de laisser au vendeur la jouissance du bien ainsi préempté jusqu'au paiement intégral du prix par la commune de LENS.

ARTICLE 6 - D'imputer la dépense d'un montant de CINQUANTE-HUIT MILLE SEPT CENT SOIXANTE-DEUX EUROS (58.762,00 €) représentant le prix d'achat (54.189,00 €), la provision sur frais d'acte notarié (2.676,00 €) et la commission d'agence (1.897,00 €) aux crédits inscrits au budget général en section investissement.

ARTICLE 7 - Au cas où des droits réels ou personnels grevant l'immeuble, autres que ceux figurant dans la rubrique E de la déclaration d'intention d'aliéner le bien ci-dessus désigné, viendraient à être portés à la connaissance de la commune de LENS, la présente décision devra être considérée comme nulle au motif du défaut d'information contenu dans la DIA qui elle-même sera, dès lors, considérée comme irrecevable.

Une nouvelle déclaration d'intention d'aliéner ce même bien précisant ces éventuels droits réels ou personnels devra, dès lors, être déposée.

ARTICLE 8 - La présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de LILLE (59000), 5 rue Geoffroy Saint Hilaire, dans le délai de deux mois à compter de sa publicité. Le Tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « télérecours citoyen » accessible par le site internet : www.telerecours.fr. Elle peut également faire l'objet d'un recours gracieux devant monsieur le Maire, dans le même délai de deux mois. Cette démarche prolonge alors le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse. Au terme d'un délai de deux mois, le silence du Maire vaut rejet implicite.

ARTICLE 9 - La présente décision fera l'objet d'une publication sur le site internet de la commune de LENS www.villedelens.fr – rubriques actes administratifs et sera transmise à Madame la Sous-Préfète de l'arrondissement de LENS.

ARTICLE 10 - Le Directeur général des services de la Commune et Monsieur le Comptable public sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution des dispositions de la présente décision.

Fait à LENS, le **24 JUIL. 2026**

Par délégation du Maire,
Monsieur Jean-Pierre HANON
Adjoint en charge du suivi des travaux,
de l'aménagement du territoire et du cadre de vie

Jean-Pierre HANON

