

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

Le 12/06/2024

Le Directeur départemental des Finances
publiques du Pas de Calais

à

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : S.CLABAUX
Courriel : sonia.clabaux@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 0321212743

Monsieur le Maire
Mairie de Lens

Réf DS: 17958546
Réf OSE : 2024-62498-37907

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 de terrains nus et de garages

Adresse du bien : Rues St Ame, St Elie, St Anatole, Notre Dame de Lorette, 62 300 Lens

Valeur : **188 424€**, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Mme Mezdour.

vos réf : MG/TDG_Cité 4_Parc Vachala

2 - DATES

de consultation :	21/05/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	23/05/2024

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input checked="" 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 ¹ :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

3.3. Projet et prix envisagé

Acquisition envisagée d'un ensemble immobilier composé de terrains à bâtir et d'une batterie de garages auprès de l'Etablissement Public Foncier (EPF) des Hauts de France, dans le cadre de l'Engagement et le Renouveau du Bassin Minier (ERBM).

La ville de Lens et la Communauté d'agglomération de Lens Liévin (CALL), avec les partenaires institutionnels du dispositif notamment l'Etat et le Conseil Régional, ont engagé une étude ur-

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

baine et sociale qui a abouti à la formalisation d'un schéma directeur d'aménagement de l'ensemble de la cité 4, en parallèle des réhabilitations des logements réalisées par la SA HLM Maisons et Cités (M&C). Ce schéma, a permis de valider de grands objectifs de réaménagement des espaces publics pour le quartier en vue d'améliorer la qualité de vie des habitants, les liaisons dans la cité et avec les autres quartiers, de valoriser le paysage et le patrimoine en renforçant les équipements présents et adapter la cité aux besoins actuels.

Dans le cadre de ce schéma, la création d'un parc urbain d'environ 17 500 m², voué à créer un cœur de quartier autour du centre social et des autres équipements et qui permettra également de liaisonner la cité 4 avec la résidence Sellier, a été acté. Une partie de l'emprise foncière (environ 12 000m²) de ce futur parc, constitué de biens bâtis et non bâtis, appartient aujourd'hui à Maisons et Cités et doit donc être cédée in fine à la ville.

Compte tenu de l'intérêt général et social de ce projet accompagné par l'ERBM, les 3 partenaires que sont M&C, l'EPF et la Ville se sont associés pour s'assurer de la faisabilité économique du projet. La ville de Lens a délibéré le 29 mars 2023 et le Conseil d'Administration de l'EPF le 12 mai 2023 pour autoriser la signature de la convention opérationnelle formalisant le partenariat intervenue le 5 juillet 2023.

Dans le cadre de la convention qui lie l'Etablissement Public Foncier(EPF) à la ville de Lens, il est prévu que l'EPF se porte acquéreur de ces biens auprès de Maisons et Cités, les déconstruise et les cède par la suite à la ville de Lens afin qu'elle mène à bien ce projet d'aménagement du parc Vachala.

Un premier avis domanial référencé 2023-62498-71741 (et annexes 72691-72692-72693) a été émis le 10 octobre 2023 au bénéfice de l'EPF pour l'acquisition auprès de M&C d'un ensemble immobilier de 37 maisons d'habitations avec remises dont quatre avec un garage, quatre terrains à bâtir et une batterie de 13 garages cadastrés AE192 à 196, AE201 à 205, AE606 à AE623, AE696-697-AE699-AE701-AE703-AE705-AE707-AE709-AE711-AE197-AE198-AE200-AE692 pour un montant total de 1 885 238,25€.

Parallèlement, un avis connexe référencé 2023-62498-72987 a été émis le 10 octobre 2023 au nom de la SA HLM Maisons et Cités pour la cession de ce même ensemble immobilier à l'EPF.

Pour la réalisation du projet du Parc Vachala, 24 logements rue Saint-Amé et 13 logements rue Notre-Dame-de-Lorette doivent être démolis (incluant également les garages) dont le coût est estimé entre 800.000,00€ et 1.000.000,00€. Le projet prévoit notamment les aménagements suivants :

- Phase 1 : ⇒ Démolition de la rue Saint Anatole ⇒ Parvis du centre Vachala ⇒ Parking visiteur ⇒ Amphithéâtre vert ⇒ Réfection de la pente PMR existante ⇒ Plantation d'arbres et engazonnement ⇒ Axe principal et liaison vers la rue Saint Elie.
- Phase 2 : ⇒ Démolition et réfection de la rue Saint Amé ⇒ City-stade ⇒ Terrain de pétanque ⇒ Finalisation du parking ⇒ Réalisation des noues ⇒ Réalisation de la bande cyclable ⇒ Nivellement et semis des parcelles des anciens logements rue Notre-Dame-de-Lorette pour concertation.

En conséquence, l'acquisition du foncier par la ville de Lens s'effectuera en deux temps auprès de l'EPF. L'estimation présente porte sur la première phase du projet.

Il est prévu qu'en juin 2024, M&C cède à l'EPF puis l'EPF à la ville de Lens, l'emprise foncière nécessaire à la réalisation par la ville de la phase 1 des travaux.

Dans sa saisine, la ville de Lens a précisé : « *La commune va délibérer le 19 juin 2024 pour l'acquisition du foncier nécessaire à la réalisation de la 1^{ère} phase des travaux du parc Vachala auprès de l'EPF.*

En effet, le Conseil Municipal suivant ne se tiendra que le 9 octobre 2024 et cette échéance ne nous permettrait pas de démarrer les travaux, prévus début septembre 2024».

Pas de négociations engagées sur le prix.

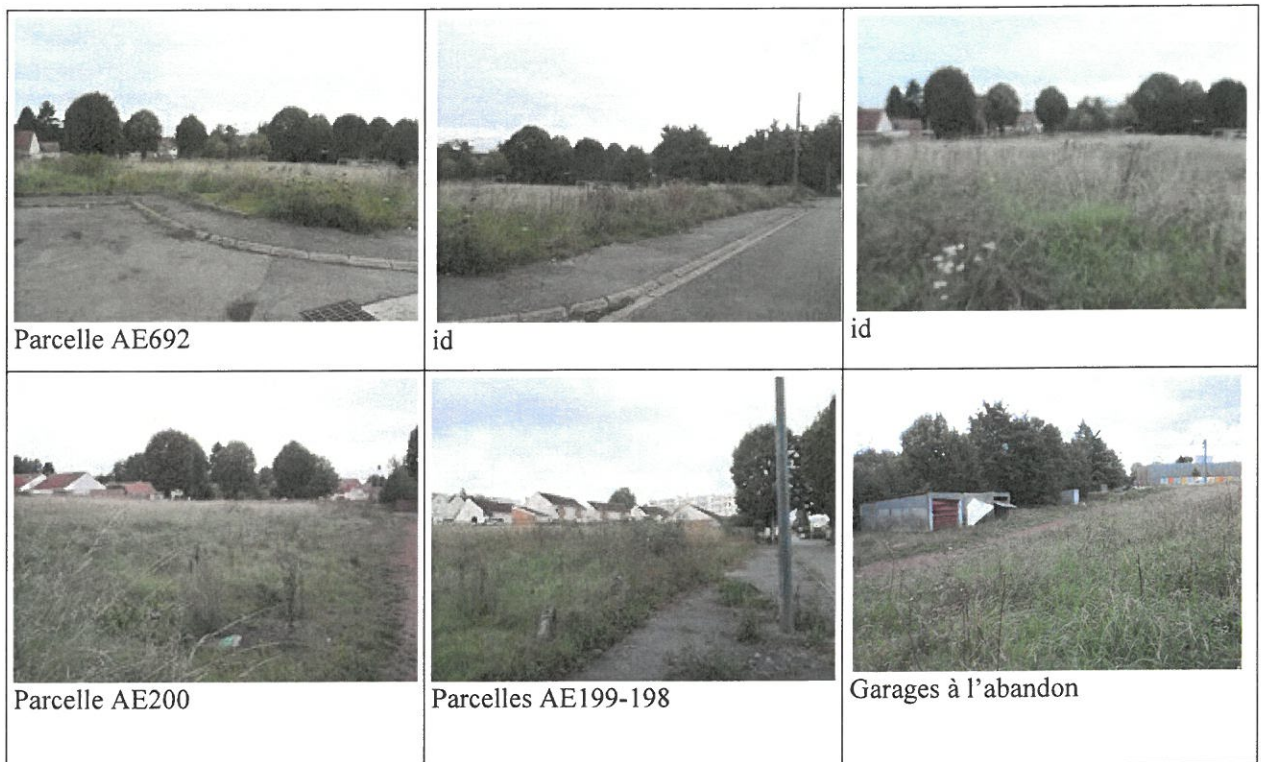
4.4. Descriptif

ADRESSE DU BIEN	N° PARCELLE	SUPERFICIE EN M ²	NATURE DU BIEN
RUE SAINT AME, LENS	AE884	215	Terrains nus
	AE886	215	
	AE888	203	
	AE890	216	
	AE892	211	
	AE894	222	
	AE896	228	
	AE898	221	
	AE900	231	
RUE SAINT ELIE, LENS	AE902	228	Terrain nu
	AE197	538	
RUE SAINT ANATOLE, LENS	AE198	626	Terrain nu
	AE200	518	Terrain nu
RUE SAINT AME, LENS	AE692	514	Terrain nu
	AE944	139	Terrains nus
	AE942	148	
	AE940	144	
	AE938	143	
	AE936	148	
	AE934	150	
	AE932	153	
	AE930	155	
	AE928	92	
	AE926	67	
	AE924	75	
	AE922	78	
	AE920	82	
AE918	94		
RUE NOTRE DAME DE LORETTE, LENS	AE916	43	Batterie de 13 garages
	AE914	44	
	AE912	43	
	AE910	42	
	AE908	42	
	AE906	41	
TOTAL		6 334	

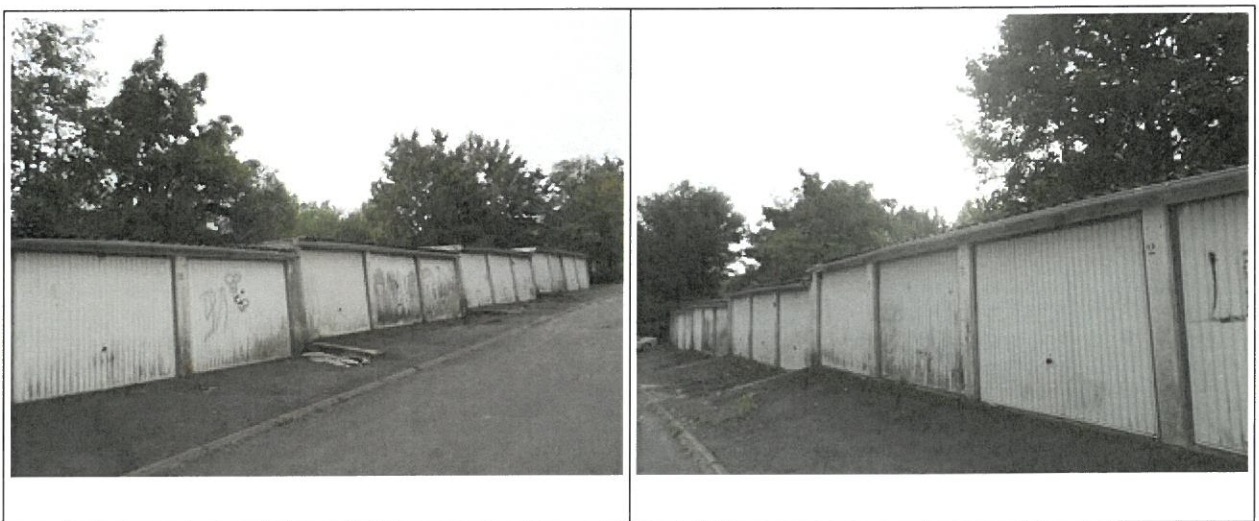
-Les parcelles de terrain nouvellement cadastrées AE884-886-888-890-892-894-896-898-900-902 constituaient initialement les fonds de jardin d'habitations. Aujourd'hui, après l'arpentage, elles forment une unité foncière de 2 190m² qui est traversée dans sa largeur par un chemin en chiste et comprend quatre garages à l'abandon qui ne sont pas pris en compte pour l'estimation présente.

-Les parcelles de terrain AE692-200-197-198, présentent chacune une forme rectangulaire avec une façade à rue de 18m environ excepté pour la parcelle AE692 qui présente une façade de 10m environ. Les parcelles AE692-AE200 présentent une déclivité vers les parcelles AE197-AE198.

Photos prises lors de la visite initiale le 19/09/2023.



-Les parcelles nouvellement cadastrées AE904-906-908-910-912-914-916 d'une superficie totale de 280m² comprennent 13 garages, construits en plaque béton avec une couverture en tôles fibrociment, et fermés par une porte métallique basculante. Ils ne sont pas équipés de réseau d'eau ou d'électricité selon le propriétaire. Leur état général extérieur est moyen.



-Les parcelles de terrain nouvellement cadastrées AE944-942-940-938-936-934-932-930-928-926-924-922-920-918 constituaient initialement les fonds de jardin d'habitations. Aujourd'hui, après l'arpentage, elles forment une unité foncière de 1 668m² comprenant une façade à rue de 23m sur la rue St Anatole sur une largeur de 79m environ et bordent le parking du centre socioculturel Vachala.

4.5. Surfaces du bâti

Les informations déclaratives cadastrales disponibles à ce jour font état d'une batterie de 13 garages de 13m² chacun, attachés à la parcelle initialement cadastrée AE612.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Propriétaire : SA HLM Maisons et Cités à ce jour. Il est prévu qu'en juin 2024, M&C cède cet ensemble immobilier à l'EPF puis l'EPF à la ville de Lens. La commune de Lens va délibérer le 19 juin 2024 pour l'acquisition du foncier nécessaire à la réalisation de la 1^{ère} phase des travaux du parc Vachala auprès de l'EPF. Le Conseil Municipal suivant de la ville de Lens ne se tiendra que le 9 octobre 2024 et cette échéance ne permet pas de démarrer les travaux, prévus début septembre 2024».

Origine de propriété : ancienne, non répertoriée.

5.2. Conditions d'occupation

Libre d'occupation.

6 - URBANISME

6.1.règles actuelles

Plan Local d'Urbanisme.

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

Servitudes administratives, d'utilité publique ou de droit privé-périmètre de protection : périmètre de protection AC1 (selon les parcelles)-emplacement réservé aux espaces verts/continuités écologiques (selon les parcelles)-zone archéologique (consultation sans limite de seuil)-zone de ruissellement (accumulation potentielle selon les parcelles)-zone potentiellement sujette aux débordements de nappe (fiabilité faible à forte selon les parcelles).

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 comprise entre 1 000m² et 10 000m², entre avril 2022 et avril 2024, situés sur Lens, ont été recherchées.

Biens non bâtis : terrains à bâtir - valeur vénale								
N°	date mutation	commune adresse	Réf cadastre	superficie du terrain	urbanisme	Prix €	Prix /m ²	Observations
1	10/06/22	Lens, rue Alfred Maes 	AI770-771-773-777-778-780	8 776m ²	UCV	423 018,97€	48,20€	Proche centre urbain sur un axe routier fréquenté Terrain avec façade de 59m sur 137m de profondeur
		Lens, rue Alfred Maes 	AI775-772	5 706m ²	UCV	265 211,74€	46,48€	Très proche centre urbain sur un axe routier fréquenté Terrain avec façade de 46m sur 100m de profondeur
		Lens, rue de l'Indépendance, et Bernanos 	AI776	7 126m ²	UCV	207 846,20€	29,17€	Très proche centre urbain sur un axe routier secondaire Terrain avec façade de 58m sur 128m de profondeur
		Lens, rue Bernanos 	AI774-778	3 746m ²	UCV	103 923,09€	27,74€	Très proche centre urbain sur un axe routier secondaire Terrain avec façade de 29m sur 86m de profondeur
MOYENNE							37,90€	
DOMINANTE							37,83€	

Des mutations à titre onéreux de terrains à bâtir, d'une superficie comprise entre 300m² et 700m² situés en zone UP, entre avril 2022 et avril 2024, situés sur Lens, ont été recherchées.

Biens non bâtis : terrains à bâtir - valeur vénale								
N°	date mutation	commune adresse	Réf cadastre	superficie du terrain	urbanisme	Prix €	Prix /m ²	Observations
1	26/02/24	Lens, rue Raymond Poincaré 	AX685-686	606m ²	UP	43 583,33€	71,92€	En dehors du centre urbain, terrain à bâtir avec façade de 15m
2	04/11/22	Lens, rte d'Arras 	AD747	342m ²	UP	30 780€	90,00€	Très proche du centre urbain, terrain surélevé par rapport à la voie routière avec façade de 19m
3	16/08/22	Lens, rue Franklin 	AX660	356m ²	UP	37 000€	103,93€	En dehors du centre urbain, terrain à bâtir avec façade de 13m
MOYENNE							88,62€	
DOMINANTE							90,00€	

Des mutations à titre onéreux de garages en batterie, érigés sur des terrains de petite superficie, entre janvier 2021 et avril 2024, situés sur Lens, ont été recherchées.

Biens non bâtis : garages en batterie - valeur vénale								
N°	date mutation	commune adresse	Réf cadastre	superficie du terrain	urbanisme	Prix €	Prix € / garage	Observations
1	06/01/22	Lens, rue du 1 ^{er} mai 	AV835	34m ²	UCV	9 000€	4 500€	Proche centre urbain Ensemble de deux garages vétustes(2x15m ²)

2	10/09/21	Lens, rue Grincourt 	B1198-199-200	52m ²	UCV1-	26 000€	8 666,67€	Proche centre urbain Ensemble de trois garages(3x15m ²)
3	18/01/21	Lens, rue Félix Faure 	AW1094-1095	30m ²	UCV1	20 000€	10 000€	Proche centre urbain Ensemble de deux garages (2x15m ²)
							MOYENNE	7 722,22€
							DOMINANTE	8 666,67€

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

-parcelles de terrain AE884-886-888-890-892-894-896-898-900-902-692-200-197-198 pour une superficie totale de 2 190m² :

Il ressort des critères retenus une sélection pour une mutation à titre onéreux comprenant quatre emprises de terrain distinctes dans une fourchette de prix entre 28,00€/m² et 48,00€/m². Les terrains à bâtir avec une façade à rue sur un axe routier principal se sont vendus à 47,00€/m² et 48,00€/m² (terrains 1 et 2) et les terrains bordant un axe routier secondaire se sont vendus sur un prix de 28,00€/m² et 29,00€/m². L'ensemble des terrains se situent proche du centre urbain.

Les terrains évalués se situent en périphérie du centre urbain et disposent de deux grandes façades à rue. La valorisation est fixée sur la moyenne de l'étude de marché soit 38,00€/m².

-parcelles de terrain AE944-942-940-938-936-934-932-930-928-926-924-922-920-918 pour une superficie totale de 1 668m² :

A l'inverse des terrains évalués ci-dessus, les terrains présents ne disposent que d'une seule façade à rue et bordent le parking d'un immeuble socio-culturel. La valorisation est fixée sur une valeur basse de marché soit 28,00€/m².

-parcelles de terrain AE197 (538m²)-AE198 (626m²)-AE 200 (518m²)-AE 692 (514m²) :

De l'étude de marché, il ressort une sélection de trois mutations à titre onéreux de terrains à bâtir dans une fourchette de prix entre 72€/m² et 104€/m². Le terme 2 (90€/m²) est le terrain à bâtir qui se situe le plus proche des terrains évalués mais sa superficie est moins importante que celle des terrains évalués. La valorisation est ainsi fixée à 80€/m².

-Parcelles de terrain bâties AE904-906-908-910-912-914-916 pour une superficie totale de 280m² comprenant 13 garages :

Il ressort des critères retenus une sélection de trois mutations à titre onéreux dans une fourchette de prix allant de 4 500€/garage à 10 000€/garage.

Les biens évalués se situent en périphérie du centre urbain et présentent de l'extérieur un état général moyen, la valorisation est fixée à 4 500€/garage.

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 totale de cet ensemble immobilier est arbitrée à **188 424€**, dont le détail est repris dans le tableau ci-dessous.

Elle est exprimée hors taxes et hors droits.

ADRESSE DU BIEN	N° PARCELLE	SUPERFICIE EN M ²	NATURE DU BIEN	ESTIMATION AU M ² OU PAR GARAGE	ESTIMATION TOTALE EN €
RUE SAINT AME, LENS	AE884	2 190	Terrains nus	38	83 220
	AE886				
	AE888				
	AE890				
	AE892				
	AE894				
	AE896				
	AE898				
	AE900				
	AE902				
RUE SAINT ELIE, LENS	AE197	538	Terrain nu	80	43 040
	AE198	626	Terrain nu	80	50 080
RUE SAINT ANATOLE, LENS	AE200	518	Terrain nu	80	41 440
	AE692	514	Terrain nu	80	41 120
RUE SAINT AME, LENS	AE944	1 668	Terrains nus	28	46 704
	AE942				
	AE940				
	AE938				
	AE936				
	AE934				
	AE932				
	AE930				
	AE928				
	AE926				
	AE924				
	AE922				
	AE920				
	AE918				
RUE NOTRE DAME DE LORETTE, LENS	AE916	280	Batterie de 13 garages	4 500	58 500
	AE914				
	AE912				
	AE910				
	AE908				
	AE906				
AE904					
TOTAL		6 334			188 424

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur maximale d'acquisition sans justification particulière à 207 266€ arrondie.

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas ou acquérir à un prix plus élevé.

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