

Direction Générale des Finances Publiques
 Direction départementale des Finances Publiques
 du Pas de Calais

Le 01/08/2023

Pôle d'évaluation domaniale de Arras
 5 rue du Docteur Brassart
 62 034 Arras Cedex

Le Directeur départemental des Finances
 publiques du Pas de Calais

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

à

POUR NOUS JOINDRE

Monsieur le Maire
 de Lens

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

Réf DS:12637370
 Réf OSE : 2023-62498-48918

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

[La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(http://collectivites-locales.gouv.fr\)](#)



Nature du bien :

Immeuble mixte à usage de commerce et d'habitation

Adresse du bien :

19 place Jean Jaurès, 62 300 Lens

Valeur :

147 000€, 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.

vos réf : XH/TDG_19 place Jean Jaurès 62 300 Lens

2 - DATES

de consultation :	20/06/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	25/07/2023
du dossier complet :	25/07/2023

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

3.3. Projet et prix envisagé

Cession d'un immeuble mixte à usage de commerce et d'habitation à un porteur de projet pour réhabilitation puis mise en location. Au titre de la convention cadre pluriannuelle "Action Coeur de Ville" de Lens-Lièvin, la ville de Lens s'engage en faveur du développement d'une stratégie globale de revitalisation du centre-ville. En effet, dans le contexte de désertification des immeubles de commerces et de logements en centre-ville, la ville de Lens a décidé de réaffirmer son soutien au commerce de proximité au travers d'axes d'interventions stratégiques en matière

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

commerciale afin de soutenir, renforcer et développer son attractivité (délibération du Conseil Municipal du 23 mai 2018).

Les négociations ont été engagées sur le prix de 150 000€. Le coût prévisionnel des travaux est estimé à 450 000€(reprise complète des dalles et fondations des caves, rénovation et revalorisation du rez-de-chaussée en un local commercial, rénovation des appartements, création d'une terrasse pour un appartement).

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

La commune de Lens se situe dans le département du Pas de Calais, et borde l'A21.

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

Le bien se situe en coeur de ville, à côté de l'hôtel de ville de Lens, dans une zone à dominante de commerces et d'habitations. Il est desservi par les transports en commun(bus) et des stationnements(payants et zone bleue) sont situés à proximité.

La saisine du consultant ne mentionne pas la nature et l'emplacement des réseaux existants.

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Lens	AB1594	19 rue du Havre	60m ²	Immeuble mixte à usage commerce et d'habitation
	AB751	19 place Jean Jaurés	120m ²	
TOTAL			180m ²	

4.4. Descriptif



rez-de-chaussée





1^{er} étage



2^{ème} étage



-Immeuble mixte à usage de commerce et d'habitation construit en 1940 sur 3 niveaux avec sous sol et grenier, comprenant :

-au sous-sol : plusieurs caves dont certaines sont soutenues par des étais métalliques en mauvais état

-au rez-de-chaussée : une entrée avec un long dégagement et un accès aux étages par un escalier en bois, une salle de café avec un bar, sur l'arrière un wc avec lave-mains, une pièce principale avec une cheminée, à côté une pièce avec un accès à une cour intérieure, trois pièces en enfilade et une salle de bain dans le fond, une pièce annexée à la salle de bain, disposant d'un accès à la cour intérieure .

-1^{er} étage : un palier, un dégagement, un salon/séjour avec une cheminée en façade à rue, une cuisine, un petit dégagement desservant un sanitaire et une terrasse, 3 pièces en enfilade dont une salle de bain dans le fond .

-2^{ème} étage : configuration identique au 1^{er} étage.

Les menuiseries sont en bois ou en pvc double vitrage avec des volets roulants, les sols sont carrelés, en revêtement vinyle ou recouverts de lames de parquet, les murs sont tapissés, le chauffage est au gaz de ville.

Etat général d'entretien : l'immeuble est inoccupé depuis son acquisition par la ville de Lens en 2010. Divers travaux sont à prévoir(électricité, chauffage, rafraîchissement des murs et sols, huisseries usagées ou ancienne génération, présence de traces d'humidité murales au rez de chaussée et dans les étages etc.). Concernant le sous sol, un avis a été rendu le 30/03/2016 par la société Préventec stipulant que le plancher présente des zones de faiblesse préjudiciable, qui peuvent entraîner à terme un risque d'effondrement.

4.5. Surfaces du bâti

La saisine du consultant mentionne une surface de 130m² au rez-de-chaussée(ex-commerce), un premier étage de 87m²(ex-logement), un second étage de 81m²(ex-logement) soit une surface utile totale de 298m².

Les informations déclaratives disponibles à ce jour font état d'un commerce de 180m² et de trois appartements de 83m², 70m², 70m² soit une surface utile de 403m².

Par courriel du via la plateforme démarches simplifiées, le consultant a produit des plans de l'immeuble avec une surface de 130m² au rez-de-chaussée, un premier étage de 83m²(habitation) et une terrasse de 4m², un second étage de 81m²(habitation) soit une surface utile totale de 294m² hors terrasse.

Après la visite sur place, la surface de 294m² sera retenue pour l'estimation domaniale.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Propriétaire : ville de Lens.

Origine de propriété : acquisition le 05 novembre 2010 d'un immeuble à usage de commerce(ancien café) et d'habitation(2 appartements F3), cadastré AB1594-751, pour un montant de 325 000€.

5.2. Conditions d'occupation

Libre d'occupation.

6 - URBANISME

6.1.règles actuelles

Plan Local d'Urbanisme.

Zone UCV : cette zone(zone urbaine centre-ville) constitue l'espace central de la commune. Elle s'articule autour d'un pôle d'équipements que sont le stade Bollaërt-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 l'activité tertiaire sera développée en lien avec ce pôle. L'ancien cinéma Apollo ainsi que les parcelles cadastrales situées à proximité ont pour objet 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 gares. La zone UCV comprend un sous secteur UCV1 correspondant au secteur le plus densifié du secteur du centre-ville.

-Servitudes administratives, d'utilité publique ou de droit privé : zone archéologique, zone de ruissellement, axe terrestre bruyant, retrait-gonflement des argiles(aléa faible), zone potentiellement sujette aux inondations de cave(fiabilité forte). PT1 : zone de protection, AC1 périmètre de protection 1.

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 d'immeubles de rapport mixtes à usage de commerce et d'habitation, d'une surface comprise entre 150m² et 450m², entre janvier 2020 et juin 2023, situés en coeur de ville de Lens, ont été recherchées.

Immeubles mixtes de rapport d'habitation – valeur vénale								
N	date mutation	commune adresse	cadastre	Composition bâti	Surface totale	prix	Prix/m ²	Observations
1	29/07/21	Lens, 38 rue de la paix 	AB1125 (98m ²)	Un local commercial de 138m ² et 3 appartements 50m ² +50m ² +48m ²	286m ²	150 000€	524,48€	Centre urbain-quartier gares au rez-de-chaussée : local commercial, couloir, 2 pièces, - à chaque étage : un appartement comprenant hall, séjour, cuisine, 1 chambre, salle de bains
2	27/11/20	Lens, 40 av Van Pelt 	AB1320-1321 (211m ²)	Un local commercial de 218m ² + 2 appartements 92m ² +92m ²	402m ²	120 000€	298,51€	Centre urbain-proche accès A21.
3	07/10/20	Lens, 44 av Van Pelt 	AB1322 (90m ²)	Un local commercial de 60m ² + 2 appartements de 60m ²	180m ²	85 000€	472,22€	Centre urbain-proche accès A21. Au rez-de-chaussée : un local commercial libre comprenant une entrée, une salle d'attente, un bureau, un WC, réserve, chauffage gaz de ville, - Au premier étage : un appartement T2 loué d'une superficie de 60 m ² comprenant couloir, séjour, cuisine, salle de bains, WC séparé, chambre, chauffage électrique, - Au 2ème étage : un appartement T2 loué d'une superficie de 60 m ² comprenant couloir, séjour, cuisine, salle de bains, WC séparé, chambre, chauffage électrique
moyenne							431,74€	
dominante							472,22€	

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 allant de 85 000€ à 150 000€. Les termes de comparaison sont situés dans un rayon de 300m autour du bien évalué.

Compte tenu des caractéristiques du bien, de son emplacement géographique et des travaux à prévoir, la valorisation est fixée à 500€/m².

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 **147 000€** (500x294).

Elle est exprimée hors taxes et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de cession sans justification particulière à 132 300€.

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