

**NOMENCLATURE : 2 - 3**

**Sylvain ROBERT**  
Maire de Lens  
Président de la Communauté  
d'Agglomération de Lens-Liévin

**DÉCISION RELATIVE À L'EXERCICE DU  
DROIT DE PREEMPTION URBAIN A DES  
CONDITIONS FINANCIERES  
DIFFERENTES DE CELLES DE LA  
DEMANDE D'ACQUISITION DE  
L'ENSEMBLE IMMOBILIER BATI ET NON  
BATI SIS A LENS (62300), 48 BIS RUE  
SAINT ANTOINE**

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

Affaire traitée par M. *Thierry DI GIACOMO*  
FB/TDG

DECISION n° 2023-324

Le Maire de la Ville 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 1er 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 Ville 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 pour 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 la Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové ;

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L. 211-1 prévoyant qu'un droit de préemption urbain peut être institué pour réaliser les opérations et actions d'urbanisme définies à l'article L. 300-1 du même code, R. 211-1 et suivants, R. 213-8 ;

Vu les articles R. 213-8, L. 211 et suivants, R. 211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme ;

**Vu la délibération du Conseil Municipal du 25 mai 2020 portant approbation 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° 2022-2812 du 26 septembre 2022 portant délégations à des adjoints au Maire ;**

**Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Ville de LENS approuvé le 16 décembre 2020 et mis à jour par arrêté municipal n° 1632 du 16 juin 2022 ;**

**Vu la délibération du Conseil municipal de la commune de LENS du 22 juin 2022 portant prescription de la procédure de droit commun de modification n° 01 du Plan Local d'Urbanisme ;**

**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 dit « renforcé » (DPUR) régi par l'article L. 211-4 du Code de l'Urbanisme sur la zone UCV1 et partie de la zone UCV du même Plan Local d'Urbanisme ;**

**Vu la Demande d'Acquisition d'un Bien (DAB) en date du 13 juillet 2023 réceptionnée par voie dématérialisée le même jour aux termes de laquelle l' ASSOCIATION DIOCESAINE D'ARRAS dont le siège est à ARRAS (62000), 103 rue d'Amiens, a proposé à la COMMUNE DE LENS l'acquisition d' un ensemble immobilier bâti et non-bâti sis à LENS (62300), 48 bis rue Saint Antoine et figurant au Cadastre sous les numéros 254, 716, 717, 837 et 840 de la section AE (contenance cadastrale totale : 1.177 m<sup>2</sup>) moyennant le prix de TROIS CENT TREIZE MILLE DEUX CENTS EUROS (313.200,00 €) payable comptant, les frais de notaire étant à la charge de la collectivité et les honoraires de négociation à la charge du vendeur.**

**Vu la demande unique de communication des documents permettant d'apprécier la consistance et l'état de l'immeuble formulée par la COMMUNE DE LENS par lettre recommandée au propriétaire qui en a accusé bonne réception le 11 septembre 2023, conformément aux dispositions des articles L. 213-2 et D. 213-13 du Code de l'urbanisme, ayant pour effet de suspendre le délai de préemption ordinaire ;**

**Vu la reprise du délai de préemption le 11 septembre 2023, par suite de la réception du document demandé ;**

**Vu le report du délai de préemption fixé au 11 octobre 2023, le délai restant entre la fin du délai de préemption ordinaire (13 septembre 2023) et la réception du document demandé (11 septembre 2023) étant inférieur à un mois, conformément aux dispositions de l'article L. 213-2 alinéa 5 du Code de l'urbanisme ;**

**Vu la valeur vénale de cet ensemble immobilier déterminée à DEUX CENT QUATRE-VINGT-UN MILLE QUATRE CENTS EUROS (281.400,00 €) mais assortie d'une marge d'appréciation de 10,00 % portant la valeur maximale d'acquisition - sans justification particulière - à TROIS CENT NEUF MILLE CINQ CENT QUARANTE (309.540,00 €), ainsi justifié dans l'avis du Domaine du 25 août 2023 référencé 2023 - 62498 - 59167 ;**

Considérant que, depuis de nombreuses années, la ville de LENS a engagé une politique volontariste d'aménagement et de développement de son territoire avec l'ambition de renouveler son image, de développer son attractivité, et d'affirmer la centralité de LENS au cœur de l'Agglomération ;

Considérant que la Cité 4, Quartier Prioritaire de la Ville (QPV) qui rassemble 1365 habitants et 619 logements, est classée en zone tampon UNESCO et est concernée par le périmètre de protection des monuments historiques (statue Emile BASLY) ;

Considérant que la Cité 4 est intégrée dans un territoire en mutation, à proximité des grands équipements et grands projets urbains de la centralité d'agglomération ;

Considérant que dans le cadre de l'engagement pour le renouveau du bassin minier (ERBM), la Ville et la Communauté d'agglomération de LENS-LIEVIN, avec les partenaires institutionnels du dispositif et notamment l'Etat et le Conseil régional Hauts-De-France, ont engagé une étude urbaine 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 MAISONS & CITES SOCIETE ANONYME D'HLM ;

Considérant que 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 d'adapter la Cité aux besoins actuels ;

Considérant que ce schéma directeur s'articule autour de trois grandes orientations :

- Renforcement du cœur de la Cité,
- Adaptation de la cité aux besoins actuels tout en renforçant sa valeur patrimoniale,
- Amélioration de la mobilité et structuration du maillage viaire ;

Considérant que dans le cadre de ce schéma, a été actée la création d'un parc urbain d'environ 17.500 m<sup>2</sup> voué à créer un cœur de quartier autour du centre social François VACHALA et des autres équipements ;

Considérant que cet aménagement permettra également de renforcer le lien entre la Cité 4 et le quartier SELLIER et prévoit notamment les aménagements suivants :

Phase 1 :

- Un parvis autour du centre social VACHALA,
- Des zones de repos ombragées ou ensoleillées,
- Une plaine dégagée en gradin végétal,
- Un terrain multisport et terrain de pétanque,
- Un parking infiltrant,
- La suppression de la voirie véhicules sur la partie nord de la rue Saint Amé,

Phase 2 :

- Une plaine enherbée avec usages à définir avec les habitants ;

Considérant que la ville a confié, dans le cadre d'un mandat de maîtrise d'ouvrage, la mise en œuvre de l'opération de rénovation des espaces publics, voiries et réseaux divers de la Cité 4 (dont fait partie le projet du parc VACHALA) à la Communauté d'agglomération de LENS-LIEVIN ;

Considérant que l'Etablissement Public Foncier Hauts-de-France et la ville ont décidé d'associer leurs compétences et leurs moyens afin de mettre en place un partenariat étroit s'inscrivant dans la cadre de leurs orientations stratégiques et compétences spécifiques ;

Considérant que la ville a sollicité l'EPF afin qu'il se porte acquéreur et déconstruise un ensemble immobilier composé de 37 maisons en LLS et de 4 parcelles non bâties ;

Considérant que ce foncier déconstruit sera revendu dans un délai maximal de 3 ans à la ville qui se chargera ensuite de procéder à son aménagement en parc ;

Considérant que l'opération est attachée au thème "revitaliser les centralités" du Programme Pluriannuel d'Intervention 2020-2024 de l'EPF.

Vu la délibération du Conseil municipal de la commune de LENS du 29 mars 2023 autorisant la signature de la convention opérationnelle bipartite intitulée "LENS - Cité du 4, rue Saint Amé" entre l'Etablissement Public Foncier Hauts-de-France et la ville.

Considérant la nécessité de poursuivre la maîtrise sur la Cité 4 pour engager l'opérationnalité de la requalification envisagée à court/moyen terme ;

Considérant que cet ensemble immobilier revêt une dimension stratégique en termes d'aménagement puisqu'il constitue une véritable interface entre le projet du parc VACHALA et le groupe scolaire VOLTAIRE, au cœur même du schéma directeur de la Cité 4 ;

Considérant l'intérêt général résidant dans l'opportunité pour la commune de LENS d'acquérir cet ensemble immobilier pour permettre le renouvellement urbain et la mise en œuvre d'un projet urbain, au sens de l'article L. 300-1 du Code de l'Urbanisme, justifiant ainsi l'exercice du droit de préemption urbain régi par les articles L. 211-1 et suivants dudit Code ;

Considérant que le prix indiqué dans la Demande d'Acquisition du Bien est jugé trop élevé au vu de la consistance du bien, de son état et du marché immobilier local ;

Considérant qu'il convient d'exercer le droit de préemption urbain à des conditions financières différentes de celles de la Demande d'Acquisition du Bien ;

**D É C I D E :**



**ARTICLE 1** - La ville de LENS exerce son droit de préemption urbain pour l'acquisition de l'ensemble immobilier bâti et non-bâti sis à LENS (62300), 48 bis rue Saint Antoine et figurant au Cadastre sous les numéros 254, 716, 717, 837 et 840 de la section AE (contenance cadastrale totale : 1.177 m<sup>2</sup>) appartenant à l'ASSOCIATION DIOCESAINE D'ARRAS, aux conditions financières suivantes, soit une offre d'acquisition au prix de DEUX CENT MILLE EUROS (200.000,00 €) payable comptant, les frais et émoluments de l'acte authentique à régulariser et de ses suites éventuelles étant supportés par la collectivité.

**ARTICLE 2** - Conformément à l'article R. 213-10 du Code de l'urbanisme, le vendeur dispose d'un délai de deux mois à compter de la réception de la présente offre pour faire connaître sa décision par lettre recommandée avec accusé de réception comportant l'une des modalités suivantes :

- Soit qu'il accepte le prix proposé.  
Dans ce cas, la vente au profit de la COMMUNE DE LENS est définitive.  
Elle sera ensuite régularisée, conformément aux dispositions de l'article R. 213-12 du Code de l'urbanisme, et il sera dressé un acte authentique dans un délai de trois mois à compter de cet accord ;
- Soit qu'il maintient le prix figurant dans la déclaration d'intention d'aliéner.  
Dans ce cas, conformément aux dispositions de l'article L. 213-4 du Code de l'urbanisme, l'ASSOCIATION DIOCESAINE D'ARRAS se réserve la possibilité de faire fixer la valeur du bien par la juridiction compétente en matière d'expropriation ;
- Soit qu'il renonce à l'aliénation de son bien.  
Dans ce cas, il sera tenu de déposer une déclaration d'intention d'aliéner lors de la prochaine vente.  
Le silence du propriétaire dans le délai de deux mois à compter de la notification de la présente offre équivaut à renonciation d'aliéner.

**ARTICLE 3** - Cette décision sera notifiée à l'ASSOCIATION DIOCESAINE D'ARRAS dont le siège est à ARRAS (62000), 103 rue d'Amiens et à Maître Mélina PETITOT, Notaire à LIEVIN (62800), 05 rue Faidherbe chez qui le vendeur a élu domicile.

**ARTICLE 4** - Au cas où des droits réels ou personnels grevant l'immeuble, autres que ceux figurant dans la rubrique E de la présente Demande d'Acquisition d'un Bien, viendraient à être portés à la connaissance de la Ville de LENS, la présente décision devra être considérée comme nulle au motif du défaut d'information contenu dans la DAB, qui elle-même sera dès lors considérée comme irrecevable.

Une nouvelle Demande d'Acquisition d'un Bien précisant ces éventuels droits réels ou personnels devra être déposée.

**ARTICLE 5** - 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 notification.

Le Tribunal Administratif peut être saisi par l'application informatique « télerecours citoyen » accessible par le site internet : [www.telerecours.fr](http://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 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 6** - La présente décision fera l'objet d'une publication sur le site Internet de la ville de LENS [www.villedelens.fr](http://www.villedelens.fr) – rubriques actes administratifs et sera transmise à Madame la Sous-Préfète de l'arrondissement de LENS.

**ARTICLE 7** - Le Directeur Général des Services de la Mairie et Monsieur le Comptable des Finances Publiques sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution des dispositions de la présente décision.

Fait à LENS, le 28 SEP. 2023

Pour le Maire,

L'Adjoint Délégué.



Jean-François CECAK

Annexes :

- Demande d'Acquisition d'un Bien
- Avis du Domaine sur la valeur vénale