

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

Le 20/11/2023

Pôle d'évaluation domaniale de Arras
5 rue du Docteur Brassart
62 034 Arras Cedex
Courriel : ddfip62.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le Directeur départemental des Finances
publiques du Pas de Calais

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:14681334
Réf OSE : 2023-62498-81571

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 :

Terrains à bâtir

Adresse du bien :

Rue de la Bourdonnais, rue Newton, 62 300 Lens

Valeur :

285 110€, 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 : MG/TDG-Résidence autonomie Axentia(section AT n°442 à 457)

2 - DATES

de consultation :	20/10/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	09/11/2023
du dossier complet :	09/11/2023

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input 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 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 amiable d'un ensemble de terrains nus auprès de la SA HLM Maisons et Cités dans le cadre d'un projet de construction d'une résidence autonomie présentant selon les plans joints à la saisine, 66 logements(61T2 de 35m² chacun, 5T3 de 46m² chacun et des locaux communs pour une surface utile totale de 3 605m²) en cours d'étude entre l'Anhac (future gestionnaire) et Axentia (promoteur du projet) afin de regrouper les foyers Louis Voisin et Jean Moulin au sein de cette structure. Initialement, ce foncier devait être acheté par la société Axentia mais le mon-

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

tage et la faisabilité économique du projet ont conduit à ce que la Ville de Lens se substitue à Axentia.

Pour ce projet, des négociations ont été engagées entre la SA HLM Maisons et Cités et la ville de Lens :

-Les parcelles cadastrées AT454, 455, 456 et 457 pour une surface totale de 2.709 m² seront acquises pour un montant de 159.000,00 € HT (soit 58,69 €/m²),

-les parcelles cadastrées section AT numéros 442 à 453 pour une surface totale de 5.437 m² seront acquises pour un montant de 108.740,00 € HT (soit 20,00 €/m²).

Soit un prix total de 267.740,00 € HT pour une emprise foncière totale de 8.146 m². La saisine du consultant ne comporte pas de bilan financier pour le projet envisagé de construction des 66 logements.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

La commune de Lens se situe à l'Est du département du Pas de Calais, en région Hauts de France. Elle est bordée par l'A21.

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

Le bien se situe dans une zone à dominante d'habitations et de quelque commerces en périphérie du centre urbain de Lens. Il est accessible par les rues Newton et de la Bourdonnais et il est desservi par les transports en commun(arrêt de bus à 150m environ).

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	AT454	Rue Newton	983m ²	Terrains nus en sol enherbé avec une très légère déclivité comprenant deux façades à rue de 85m et 96m.
	AT455		465m ²	
	AT456		450m ²	
	AT457		811m ²	
	AT442	Rue de la Bourdonnais	545m ²	
	AT443		340m ²	
	AT444		566m ²	
	AT445		470m ²	

	AT446		385m ²	
	AT447		501m ²	
	AT448		495m ²	
	AT449		353m ²	
	AT450		452m ²	
	AT451		497m ²	
	AT452		378m ²	
	AT453		455m ²	
TOTAL			8 146m ²	

4.4. Descriptif



4.5. Surfaces du bâti

Sans objet.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Propriétaire : SA HLM Maisons et Cités Soginorpa.

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.

Cette zone comprend également la Cité 12/14 qui fait l'objet d'une intervention en renouvellement urbain dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPN-RU) sous l'impulsion de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU). L'objectif sur cette cité est d'y améliorer l'habitat, le cadre de vie, rénover les équipements publics, permettre une ouverture sur les autres quartiers et enfin, amorcer le lien avec la restructuration du site du Centre Hospitalier de Lens suite au déménagement de celui-ci au nord du quartier.

Cette zone comprend également la Cité 4 repérée au titre de l'Engagement pour le Renouveau du Bassin Minier, qui a pour objectif de réhabiliter un grand nombre de logements miniers qui aujourd'hui, ne répondent plus aux attentes et aux besoins des habitants.

-Servitudes administratives, d'utilité publique ou de droit privé : non renseignées dans la saisine.

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

En l'absence de bilan financier joint à la saisine, 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, destinés à des opérations de lotissement, d'une superficie entre 5 000m² et 10 000m², entre janvier 2021 et octobre 2023, situés sur la commune de Lens, ont été recherchées.

Bien non bâtis – terrains à bâtir-valeur vénale								
N°	date mutation	commune adresse	Réf cadastre	superficie du terrain	urbainisme	Prix €	Prix /m ²	Observations
	10/06/22	Lens, rue Alfred Maes 	AI770-771-773-777-778-780	8 776m ²	UCV	423 018,97€	48,20€	Très proche centre urbain sur un axe routier fréquenté Terrain avec façade de 59m sur 137m de profondeur Projet : résidence séniors en R+4
		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 Projet : résidence mutigénérationnelle de 80 logements
		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 Projet commun avec parcelles AI774-778 : résidence de standing de 90 logements (T2+T3+T4+T5)
MOYENNE							41,28€	
DOMINANTE							46,48€	

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 mutation à titre onéreux comprenant trois transactions de terrains à bâtir pour des projets de lotissement dans une fourchette de prix allant de 207 846€ à

423 019€ soit entre 29,00€/m² et 49,00€/m². Les terrains sont situés à proximité du coeur de ville de Lens.

Le bien évalué est un terrain de 8 146m² situé à l'angle de deux rues, en périphérie du centre urbain de Lens. Compte tenu des caractéristiques du bien, de son emplacement géographique et du projet envisagé, la valorisation est fixée à partir des termes les plus bas de l'étude de marché, soit à 35,00€/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 **285 110€** (8 146x35).

Elle est exprimée hors taxes et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur maximale d'acquisition sans justification particulière à 313 621€.

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