

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

062-216204982-20240327-DLB09\_27032024-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 02/04/2024

NOMENCLATURE : 3.2

VILLE DE LENS  
CONSEIL MUNICIPAL  
SÉANCE DU 27 MARS 2024

-----  
CITE 12/14 – RENOUVELLEMENT URBAIN -  
AUTORISATION D'ÉCHANGE FONCIER  
ENTRE MAISONS ET CITES ET LA VILLE  
D'UNE PARCELLE COMMUNALE SISE A LENS,  
19 RUE PIERRE BROSSOLETTE  
-----

Rapporteur : Monsieur Jean-François CECAK

Dans le cadre du projet de résidentialisation conventionné avec l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU), la société anonyme d'HLM MAISONS & CITES (M&C) et la ville ont convenu de procéder à un échange foncier, sans soulte ni retour de part ni d'autre, portant sur plusieurs parcelles appartenant au bailleur social dans la cité 12/14 et identifiées sur le plan (sous teinte bleue) et le tableau ci-joints (*annexe 1*) contre la parcelle de terrain nu sise à LENS (62300), 19 rue Pierre BROSSOLETTE, libre de toute location et de toute occupation, et cadastrée section AR numéro 746 (contenance cadastrale : 682 m<sup>2</sup>) (*annexe 2*).

Cet échange s'inscrit, pour la commune, dans le cadre du réaménagement des espaces publics visant à sécuriser les parcours piétons en limitant le stationnement et, pour M&C, dans le cadre de la création de places de parking dédiées au stationnement de ses résidents.

S'agissant d'une cession immobilière répondant aux règles de saisine obligatoire des services du Domaine, la valeur vénale de cette emprise foncière a été déterminée à VINGT QUATRE MILLE CINQ CENT CINQUANTE DEUX (24 552,00 €) mais assortie d'une marge d'appréciation de 10,00 % portant la valeur minimale de cession - sans justification particulière - à VINGT DEUX MILLE QUATRE VINGT DIX SEPT EUROS CENTS (22 097,00 €) arrondie, ainsi justifié dans l'avis du Domaine rendu le 28 février 2024 et référencé 2024 – 62498 - 13869 (*annexe 3*).

S'agissant d'une parcelle de terrain dépendant du domaine public communal, le Conseil municipal a délibéré le 27 mars 2024, conformément aux dispositions de l'article L. 2241-1 du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT), à l'effet :

- De constater la désaffectation du domaine public de la parcelle de terrain nu sise à LENS (62300), 19 rue Pierre BROSSOLETTE, libre de toute location et de toute occupation, cadastrée section AR numéro 746 (contenance cadastrale : 682 m<sup>2</sup>), et identifiée sur le plan ci-joint,

- De prononcer son déclassement définitif du domaine public communal pour le faire entrer dans le domaine privé communal.

Aussi, il est aujourd'hui proposé au Conseil municipal, dès que la délibération du 27 mars 2024 sus énoncée aura revêtu son caractère exécutoire,

- d'autoriser l'échange, sans soulte ni retour de part ni d'autre, de la parcelle de terrain nu sise à LENS (62300), 19 rue Pierre BROSSOLETTE, libre de toute location et de toute occupation, et cadastrée section AR numéro 746 (contenance cadastrale : 682 m<sup>2</sup>) contre celles appartenant à la société anonyme d'HLM MAISONS & CITES dont le siège social est à DOUAI (59500), Zac de La Clochette, 196 Rue Ludwig VAN BEETHOVEN et figurant au cadastre de la ville de LENS avant arpentage :
  - sous les numéros 768, 12, 770, 776, 780, 782, 786, 119, 118, 111, 887, 855, 80, 79, 78, 77, 76 975, 974 et 299 de la section AS,
  - sous les numéros 588, 66, 70, 67, 69, 93, 92, 94, 95, 441, 604, 757, 767, 765, 762, 759, 598, 597, 596, 594, 593, 592, 591, 590, 589, 587, 586, 585, 584, 583, 582, 581, 580, 579, 578, 577, 576, 575, 574, 573, 572, 571, 555, 558, 559, 884, 841, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 904, 903, 902, 470, 469, 441, 468, 467, 466, 465, 748, 459, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 683, 993, 497, 498, 398, 710, 397, 396, 395, 394, 393, 392, 391, 390, 389, 388, 387, 386, 385, 384, 383, 787, 380, 379, 378, 778 et 376 de la section AT,
  - sous les numéros 160, 159, 140, 139, 138, 757, 136, 123, 122, 121, 118, 117, 115, 114, 111, 110, 749, 703 et 1079 de la section AY,

d'une superficie totale de 11 316,9 m<sup>2</sup>

- d'autoriser Monsieur le Maire ou son représentant à signer l'acte d'échange ainsi que tous les documents nécessaires à la régularisation de cette transaction, les frais inhérents à celle-ci étant supportés par moitié par chacune des parties.

Les commissions Travaux et Finances ont émis des avis favorables.

⇒ Adoptée à l'unanimité après que le Conseil Municipal en eut délibéré.

Le Maire,



Sylvain ROBERT



La Secrétaire de Séance,



Patricia BRAET

**EXTRAIT DU REGISTRE**

**DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL**

**AFFICHE EN MAIRIE LE 28 MARS 2024**

=====

**SEANCE DU MERCREDI 27 MARS 2024**

=====

L'an deux mille vingt-quatre, le 27 mars, à 14 heures, le Conseil Municipal de la Ville de LENS s'est rassemblé à l'hôtel de ville, sous la présidence de Monsieur Sylvain ROBERT, Maire, et sur convocation en date du 20 mars 2024.

**Etaient présents** : MM. ROBERT, HANON, MAZURE, Mme BOURDON, M. GHEYSENS, Mme CORRE, M. CECAK, Mme LEFEBVRE, M. OUDJANI, Mme LAGNIEZ, M. BOUKERCHA, Mme MEPHU NGUIFO, M. DESOUTTER, Mmes CHOCHOI et MAZEREUW, M. CUGIER, Mme NION, M. REAL, Mmes MASSET et BRAET, M. LOURDEL, Mme JACKOWSKI, M. NYCZ, Mmes LEROY et LAUWERS, M. CLAVET, Mme DAVID.

**Etaient excusés** : Mme AIT CHIKHEBBIH ayant donné pouvoir à M. HANON, Mme VAIRON ayant donné pouvoir à M. BOUKERCHA, M. DAUBRESSE ayant donné pouvoir à Mme LEFEBVRE, Mme BRASSART ayant donné pouvoir à Mme CHOCHOI, M. HOJNATZKI ayant donné pouvoir à M. MAZURE, Mme LOURDELLE ayant donné pouvoir à M. DESOUTTER, Mme GLEMBA ayant donné pouvoir à Mme MAZEREUW, Mme BEDNARSKA ayant donné pouvoir à M. CUGIER, M. PACH ayant donné pouvoir à M. CLAVET, M. DUCASTEL ayant donné pouvoir à Mme DAVID, Mme VINCENT n'ayant pas donné de pouvoir.

**Etait absent** : M. DESMARETZ.

Les conseillers présents formant la majorité des membres en exercice, lesquels sont au nombre de trente-neuf, il a été procédé, conformément à l'article L. 2121-15 du Code général des collectivités territoriales, immédiatement après l'ouverture de la séance, à la nomination d'un secrétaire pris au sein du Conseil.

Mme BRAET, conformément aux dispositions de l'article L.2121-15 du Code général des collectivités territoriales, a été désignée à l'unanimité des Conseillers présents, pour remplir ces fonctions qu'elle a acceptées.



Section Cadastre	N° Parcelle	Adresse	Propriétaire connu au Cadastre	Total de la parcelle m2	Régularisation foncière en m²	Observations
AS	768	76 Avenue de la Fosse 12	Maisons & Cités	597	69,4	Perçer BHNS Rue Bourdonnais
AS	12	51 rue Brossollette	Maisons & Cités	573	40,8	Elargissement voirie R7
AS	770	53 rue Brossollette	Maisons & Cités	479	28,7	Elargissement voirie R7
AS	776	1 rue Gerbault	Maisons & Cités	649	52,6	Elargissement voirie R7
AS	780	2 rue Gerbault	Maisons & Cités	356	60,9	Elargissement voirie R7
AS	782	1 rue Laplace	Maisons & Cités	354	65,9	Elargissement voirie R7
AS	786	2 rue Laplace	Maisons & Cités	380	61,9	Elargissement voirie R7
AT	588	28 rue Bourdonnais	Maisons & Cités	300	14,3	Elargissement passage du BHNS
AT	66	3 bis Avenue Fosse 12	Maisons & Cités	1074	222,5	Perçer BHNS rue de la Bourdonnais
AT	70	3 Avenue Fosse 12	Maisons & Cités	715	156,7	Perçer BHNS rue de la Bourdonnais
AT	67	242 Route de Béthune	Maisons & Cités	547	176,7	Perçer BHNS rue de la Bourdonnais
AT	69	1 Avenue Fosse 12	Maisons & Cités	565	130,9	Perçer BHNS rue de la Bourdonnais
AT	93	24 Avenue Fosse 12	Maisons & Cités	800	172	Perçer BHNS rue de la Bourdonnais
AT	92	81 Grand Chemin de Loos	Maisons & Cités	719	142,8	Perçer BHNS rue de la Bourdonnais
AT	94	22 Avenue Fosse 12	Maisons & Cités	737	150,6	Perçer BHNS rue de la Bourdonnais
AT	95	79 Grand Chemin de Loos	Maisons & Cités	665	129,4	Perçer BHNS rue de la Bourdonnais
AT	441	40 rue Lefebvre	Maisons & Cités	530	185,4	Passage BHNS / DUP
AT	604	38 rue Lefebvre	Maisons & Cités	670	107,3	
AT	757	2 rue Bourdonnais	Maisons & Cités	524	24,8	Passage BHNS - Démoli
AT	767	2 bis rue Bourdonnais	Maisons & Cités	483	27,6	Passage BHNS - Démoli
AT	765	4 quater rue Bourdonnais	Maisons & Cités	452	27	Passage BHNS - Démoli
AT	762	4 bis rue Bourdonnais	Maisons & Cités	218	12,9	Passage BHNS - Démoli
AT	759	6 rue Bourdonnais	Maisons & Cités	197	13,8	Passage BHNS - Démoli
AT	598	8 rue Bourdonnais	Maisons & Cités	175	14,5	Passage BHNS - Démoli
AT	597	10 rue Bourdonnais	Maisons & Cités	184	13,8	Passage BHNS - Démoli
AT	596	12 rue Bourdonnais	Maisons & Cités	186	15,4	Passage BHNS - Démoli
AT	594	16 rue Bourdonnais	Maisons & Cités	184	14,7	Passage BHNS - Démoli
AT	593	18 rue Bourdonnais	Maisons & Cités	184	13,8	Passage BHNS - Démoli
AT	592	20 rue Bourdonnais	Maisons & Cités	403	35,3	Passage BHNS - Démoli
AT	591	22 rue Bourdonnais	Maisons & Cités	337	17,8	Passage BHNS / Flandre Opale Habitat
AT	590	24 rue Bourdonnais	Maisons & Cités	178	8,5	Passage BHNS / Flandre Opale Habitat
AT	589	26 rue Bourdonnais	Maisons & Cités	170	7,3	Passage BHNS / Flandre Opale Habitat

AT	587	30 rue Bourdonnais	Maisons & Cités	291	14,5	Passage BHNS / Flandre Opale Habitat
AT	586	32 rue Bourdonnais	Maisons & Cités	163	9,9	Passage BHNS / Flandre Opale Habitat
AT	585	34 rue Bourdonnais	Maisons & Cités	176	9,3	Passage BHNS / Flandre Opale Habitat
AT	584	36 rue Bourdonnais	Maisons & Cités	423	18,2	Passage BHNS / Flandre Opale Habitat
AT	583	38 rue Bourdonnais	Maisons & Cités	521	22,6	Passage BHNS - Démoli
AT	582	40 rue Bourdonnais	Maisons & Cités	491	28,4	Passage BHNS - Démoli
AT	581	42 rue Bourdonnais	Maisons & Cités	516	27,9	Passage BHNS - Démoli
AT	580	44 rue Bourdonnais	Maisons & Cités	501	26,7	Passage BHNS - Démoli
AT	579	46 rue Bourdonnais	Maisons & Cités	504	27,6	Passage BHNS - Démoli
AT	578	48 rue Bourdonnais	Maisons & Cités	503	27,5	Passage BHNS - Démoli
AT	577	50 rue Bourdonnais	Maisons & Cités	501	27,5	Passage BHNS - Démoli
AT	576	52 rue Bourdonnais	Maisons & Cités	508	26,7	Passage BHNS - Démoli
AT	575	54 rue Bourdonnais	Maisons & Cités	512	26,1	Passage BHNS - Démoli
AT	574	56 rue Bourdonnais	Maisons & Cités	623	32,3	Passage BHNS - Démoli
AT	573	58 rue Bourdonnais	Maisons & Cités	603	32,7	Passage BHNS - Démoli
AT	572	60 rue Bourdonnais	Maisons & Cités	599	22,6	Passage BHNS - Démoli
AT	571	62 rue Bourdonnais	Maisons & Cités	541	5,2	Passage BHNS - Démoli
AT	555	70 rue Bourdonnais	Maisons & Cités	473	166	Elargissement voirie / La Vie Active
AT	558	72 rue Bourdonnais	Maisons & Cités	605	173	Elargissement voirie / La Vie Active
AT	559	74 rue Bourdonnais	Maisons & Cités	545	183,5	Elargissement voirie / La Vie Active
AT	884	73 rue Bourdonnais	Maisons & Cités	773	23,2	Passage BHNS / La Vie Active
AT	841	71 rue Bourdonnais	Maisons & Cités	1212	733,7	Passage BHNS / La Vie Active
AT	542	69 rue Bourdonnais	Maisons & Cités	1107	447,7	Passage BHNS - Démoli
AT	543	67 rue Bourdonnais	Maisons & Cités	650	50,4	Passage BHNS - Démoli
AT	544	65 rue Bourdonnais	Maisons & Cités	528	50,1	Passage BHNS - Démoli
AT	545	63 rue Bourdonnais	Maisons & Cités	397	55,6	Passage BHNS - Démoli
AT	546	61 rue Bourdonnais	Maisons & Cités	365	48,6	Passage BHNS - Démoli
AT	547	59 rue Bourdonnais	Maisons & Cités	445	59,7	Passage BHNS - Démoli
AT	548	57 rue Bourdonnais	Maisons & Cités	448	59,4	Passage BHNS - Démoli
AT	549	55 rue Bourdonnais	Maisons & Cités	337	49,2	Passage BHNS - Démoli
AT	550	53 rue Bourdonnais	Maisons & Cités	325	40,5	Passage BHNS - Démoli
AT	551	51 rue Bourdonnais	Maisons & Cités	320	41,2	Passage BHNS - Démoli
AT	552	49 rue Bourdonnais	Maisons & Cités	393	48	Passage BHNS - Démoli

AT	553	47 rue Bourdonnais	Maisons & Cités	515	53	Passage BHNS - Démoli
AT	904	37 rue Bourdonnais	Maisons & Cités	215	19,6	Passage BHNS / Flandre Opale Habitat
AT	903	35 rue Bourdonnais	Maisons & Cités	218	24,3	Passage BHNS / Flandre Opale Habitat
AT	902	33 rue Bourdonnais	Maisons & Cités	356	72,9	Passage BHNS / Flandre Opale Habitat
AT	470	31 rue Bourdonnais	Maisons & Cités	414	75,1	Passage BHNS / Flandre Opale Habitat
AT	469	29 rue Bourdonnais	Maisons & Cités	792	177,9	Passage BHNS / Flandre Opale Habitat
AT	441	40 rue Lefebvre	Maisons & Cités	530	185,4	Passage BHNS
AT	468	2 rue Newton	Maisons & Cités	595	46,9	Elargissement Voirie / Flandre Opale Habitat
AT	467	4 rue Newton	Maisons & Cités	579	42,6	Elargissement Voirie / Flandre Opale Habitat
AT	466	6 rue Newton	Maisons & Cités	572	49,4	Elargissement Voirie / Flandre Opale Habitat
AT	465	8 rue Newton	Maisons & Cités	595	48	Elargissement Voirie / Flandre Opale Habitat
AT	748	16 rue Galilée	Maisons & Cités	112	81,2	Elargissement Voirie / Flandre Opale Habitat
AT	459	16 rue Galilée	Maisons & Cités	340	45,1	Elargissement Voirie / Flandre Opale Habitat
AT	648	21 rue Galilée	Maisons & Cités	185	12,4	Elargissement Voirie / Flandre Opale Habitat
AT	649	23 rue Galilée	Maisons & Cités	177	18,4	Elargissement Voirie / Flandre Opale Habitat
AT	650	25 rue Galilée	Maisons & Cités	173	22,4	Elargissement Voirie / Flandre Opale Habitat
AT	651	27 rue Galilée	Maisons & Cités	169	26,1	Elargissement Voirie / Flandre Opale Habitat
AT	652	29 rue Galilée	Maisons & Cités	172	34,1	Elargissement Voirie / Flandre Opale Habitat
AT	653	31 rue Galilée	Maisons & Cités	175	37,2	Elargissement Voirie / Flandre Opale Habitat
AT	654	33 rue Galilée	Maisons & Cités	164	39,3	Elargissement Voirie / Flandre Opale Habitat
AT	655	35 rue Galilée	Maisons & Cités	190	37,4	Elargissement Voirie / Flandre Opale Habitat
AT	683	51 rue Fénelon	Maisons & Cités	194	24,1	Elargissement Voirie / Flandre Opale Habitat
AT	993	Foncier angle galilée / Colbert	Maisons & Cités	387	279,2	Foncier création de parking
AT	497	74 rue Galilée	Maisons & Cités	736	227	Passage BHNS / Percé Fenelon
AT	498	41 Place Cauchy	Maisons & Cités	624	299,2	Passage BHNS / Percé Fenelon
AT	398	21 rue Fénelon	Maisons & Cités	495	412,4	Parking Fénelon Galilée
AT	710	38 Place Cauchy	Maisons & Cités	571	52,6	Elargissement voirie
AT	397	23 rue Fénelon	Maisons & Cités	398	30,4	Elargissement voirie
AT	396	25 rue Fénelon	Maisons & Cités	507	39,3	Elargissement voirie
AT	395	27 rue Fénelon	Maisons & Cités	470	37,3	Elargissement voirie
AT	394	29 rue Fénelon	Maisons & Cités	372	30,4	Elargissement voirie
AT	393	31 rue Fénelon	Maisons & Cités	388	39,2	Elargissement voirie
AT	392	33 rue Fénelon	Maisons & Cités	387	45,8	Elargissement voirie

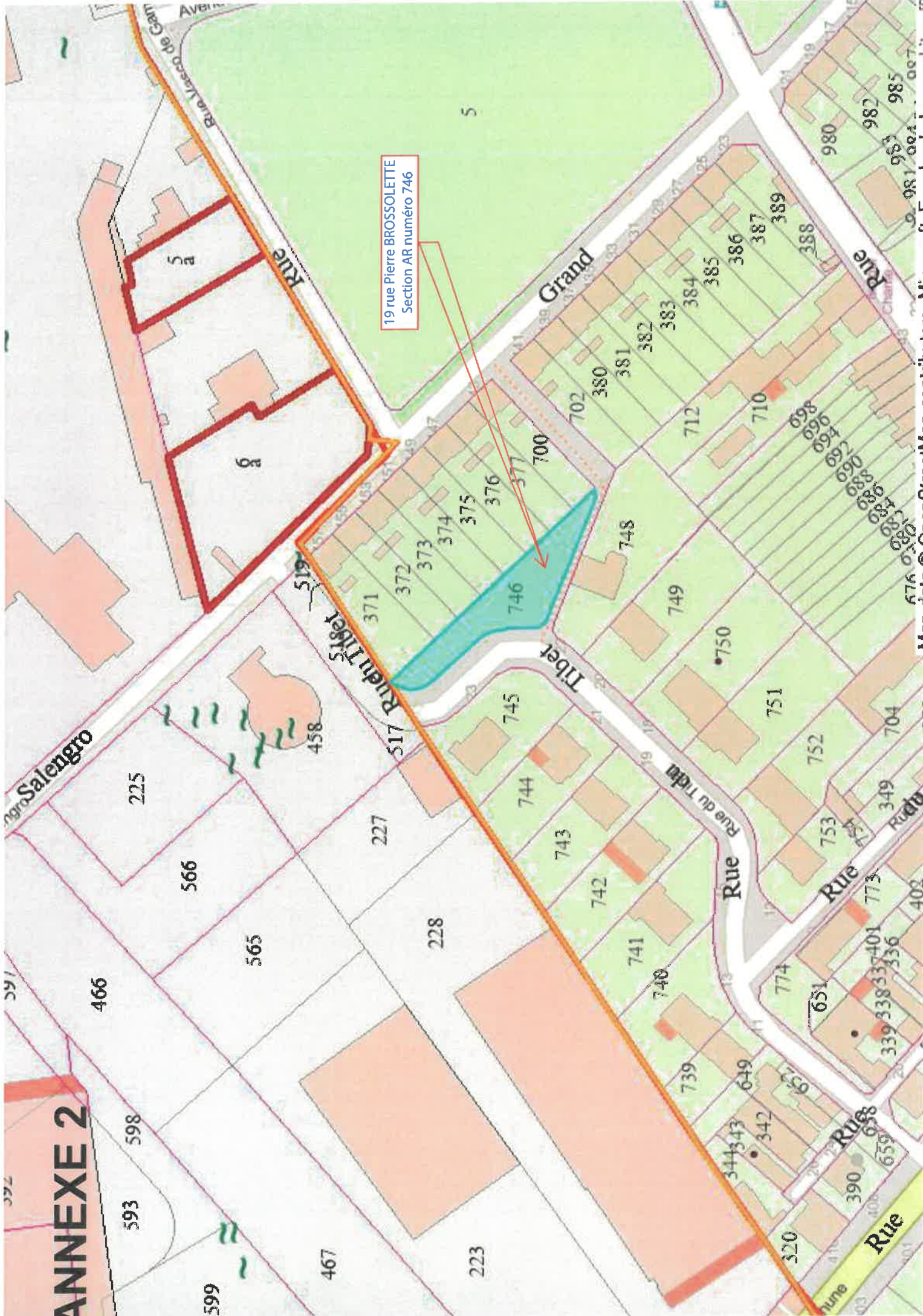
AT	391	35 rue Fénelon	Maisons & Cités	385	50,3	Elargissement voirie
AT	390	37 rue Fénelon	Maisons & Cités	375	63,5	Elargissement voirie
AT	389	39 rue Fénelon	Maisons & Cités	360	59,7	Elargissement voirie
AT	388	41 rue Fénelon	Maisons & Cités	377	57,3	Elargissement voirie
AT	387	43 rue Fénelon	Maisons & Cités	380	64,9	Elargissement voirie
AT	386	45 rue Fénelon	Maisons & Cités	385	60,8	Elargissement voirie
AT	385	47 rue Fénelon	Maisons & Cités	368	60,4	Elargissement voirie
AT	384	49 rue Fénelon	Maisons & Cités	380	64,1	Elargissement voirie
AT	383	51 rue Fénelon	Maisons & Cités	366	59,9	Elargissement voirie
AT	787	53 rue Fénelon	Maisons & Cités	268	57,7	Elargissement voirie
AT	380	57 rue Fénelon	Maisons & Cités	359	66,4	Elargissement voirie
AT	379	59 rue Fénelon	Maisons & Cités	383	58	Elargissement voirie
AT	378	61 rue Fénelon	Maisons & Cités	485	82,4	Elargissement voirie
AT	778	63 rue Fénelon	Maisons & Cités	964	125,8	Elargissement voirie
AY	160	10 rue Fénelon	Maisons & Cités	499	37,7	Elargissement voirie
AY	159	19 rue St Edouard	Maisons & Cités	560	153,4	Elargissement voirie
AT	376	21 rue St Edouard	Maisons & Cités	230	45,3	Elargissement voirie
AY	140	20 rue St Edouard	Maisons & Cités	437	124,4	Elargissement voirie
AY	139	12 rue Fénelon	Maisons & Cités	430	101,5	Elargissement voirie
AY	138	14 rue Fénelon	Maisons & Cités	397	122,7	Elargissement voirie
AS	119	67 rue Fénelon	Maisons & Cités	498	41,1	Elargissement voirie
AS	118	69 rue Fénelon	Maisons & Cités	344	26,1	Elargissement voirie
AY	757	16 rue Fénelon	Maisons & Cités	579	154,8	Elargissement voirie
AY	136	18 rue Fénelon	Maisons & Cités	483	130,2	Elargissement voirie
AY	123	20 rue Fénelon	Maisons & Cités	316	35,3	Elargissement voirie
AY	122	22 rue Fénelon	Maisons & Cités	318	33,1	Elargissement voirie
AY	121	24 rue Fénelon	Maisons & Cités	323	33,4	Elargissement voirie
AY	118	26 rue Fénelon	Maisons & Cités	344	33,8	Elargissement voirie
AY	117	28 rue Fénelon	Maisons & Cités	344	34,8	Elargissement voirie
AY	115	30 rue Fénelon	Maisons & Cités	337	33,6	Elargissement voirie
AY	114	32 rue Fénelon	Maisons & Cités	351	34,4	Elargissement voirie
AY	111	34 rue Fénelon	Maisons & Cités	362	31,8	Elargissement voirie
AY	110	36 rue Fénelon	Maisons & Cités	414	63,7	Elargissement voirie



AY	749	2 rue Euclide	Maisons & Cités	772	299,7	Elargissement voirie
AY	703	1 rue Euclide	Maisons & Cités	921	203	Elargissement voirie
AY	1079	2 rue Fermat	Maisons & Cités	257	38,7	Elargissement voirie
AS	111	79 rue Fénelon	Maisons & Cités	439	10,3	Elargissement voirie
AS	887	81 rue Fénelon	Maisons & Cités	657	31,4	Elargissement voirie
AS	855	83 rue Fénelon	Maisons & Cités	730	88	Elargissement voirie
AS	80	85 rue fénelon	Maisons & Cités	776	137,4	Elargissement voirie
AS	79	87 rue Fénelon	Maisons & Cités	822	147,5	Elargissement voirie
AS	78	89 rue Fénelon	Maisons & Cités	741	126,7	Elargissement voirie
AS	77	91 rue Fénelon	Maisons & Cités	775	128	Elargissement voirie
AS	76	93 rue Fénelon	Maisons & Cités	663	71,7	Elargissement voirie
AS	975	9 Parvis St Edouard	Maisons & Cités	440	108,9	Création Parking
AS	974	9 Parvis St Edouard	Maisons & Cités	451	106,9	Création Parking
AS	299	Parcelle du CSC	Maisons & Cités	497	120,3	Création Parking

<b>Total</b>			<b>66593</b>	<b>11316,9</b>
--------------	--	--	--------------	----------------

# ANNEXE 2



19 rue Pierre BROSSOLETTE  
Section AR numéro 746

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](mailto:ddfip62.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr)

#### POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : S.CLABAUX

Courriel : [sonia.clabaux@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:sonia.clabaux@dgfip.finances.gouv.fr)

Téléphone : 0321212743

Réf DS: 16383360

Réf OSE : 2024-62498-13869

Le 28/02/2024

Le Directeur départemental des Finances  
publiques du Pas de Calais

à

Monsieur le Maire  
de Lens

## 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 :*

Terrain d'agrément

*Adresse du bien :*

19 rue Pierre Brossolette, 62 300 Lens

*Valeur :*

**24 552€, 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\_Echange\_commune de Lens/M&C\_19 rue Pierre BROSSOLETTE (section AR n° 746)

## 2 - DATES

de consultation :	21/02/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	21/02/2024

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

### 3.3. Projet et prix envisagé

Cession envisagée d'un terrain nu à la SA HLM Maisons et Cités. Dans le cadre du projet de résidentialisation conventionné avec l'ANRU et venant en résonance avec le projet d'aménagement porté par la ville sur la cité 12/14 Ouest, la SA HLM Maisons et Cités souhaite échanger plusieurs de ses parcelles de terrain contre une parcelle de terrain dépendant du domaine public de la ville de Lens afin d'y créer des places de stationnement.

Pas de négociations engagées sur le prix.

<sup>1</sup> Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale

La commune de Lens se situe dans le département du Pas de Calais, en région Hauts de France. Elle est membre de la Communauté d'Agglomération de Lens Liévin qui regroupe une population de 241 268 habitants.

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

Le bien se situe dans une zone d'habitations (résidentielle et derrière une cité minière), en dehors du centre urbain de Lens, à la limite territoriale avec la commune de Loos en Gohelle. Il est bordé par la rue Pierre Brossolette.

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	AR746	19 rue Pierre Brossolette	682m <sup>2</sup>	Terrain d'agrément en nature d'espace vert bordé par un chemin piétonnier, actuellement incorporé dans le domaine public communal et voué à être désaffecté et déclassé
TOTAL			682m <sup>2</sup>	

### 4.4. Descriptif



### 4.5. Surfaces du bâti

Sans objet.

## 5 – SITUATION JURIDIQUE

### 5.1. Propriété de l'immeuble

Propriétaire : Ville de Lens.

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 : AC1 périmètre des abords (Cité n°12- Fosse n°12 salle des pendus et bains douches). Zonage archéologique, zone de ruissellement, axe terrestre bruyant, sapes de guerre.

## 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, d'une superficie comprise entre 300m<sup>2</sup> et 1 000m<sup>2</sup>, entre janvier 2022 et décembre 2023, situés sur la commune de Lens, ont été recherchées.

<i>Biens non bâtis : terrains à bâtir - valeur vénale</i>								
N°	date mutation	commune adresse	Réf cadastre	superficie du terrain	urbanisme	Prix €	Prix /m <sup>2</sup>	Observations
1	23/05/23	Lens, rue St Louis 	AD1188	415m <sup>2</sup>	UCV	33 607,00€	<b>80,98€</b>	Centre urbain terrain avec déclivité comprenant une partie macadamisée pouvant accueillir 4 véhicules automobiles

2	04/05/23	Lens, rue Raymond Poincaré 	AX684	606m <sup>2</sup>	UP	43 583,34€	<b>71,92€</b>	En dehors du centre urbain, terrain à bâtir avec façade de 20m
3	04/11/22	Lens, rte d'Arras 	AD747	342m <sup>2</sup>	UP	30 780€	<b>90,00€</b>	Très proche du centre urbain, terrain surélevé par rapport à la voie routière avec façade de 19m
4	16/08/22	Lens, rue Franklin 	AX660	356m <sup>2</sup>	UP	37 000€	<b>103,93€</b>	En dehors du centre urbain, terrain à bâtir avec façade de 13m
							MOYENNE	<b>86,71€</b>
							DOMINANTE	<b>85,49€</b>

### 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 quatre mutations à titre onéreux dans une fourchette de prix entre 72€/m<sup>2</sup> et 104€/m<sup>2</sup>.

Le bien évalué constitue un terrain d'agrément de forme irrégulière offrant des possibilités limitées de construction. Compte tenu de ces caractéristiques, la valorisation est fixée sur une valeur basse de marché (terme 2 : 72€/m<sup>2</sup>) avec un abattement de 50 % soit 36,00€/m<sup>2</sup>.

## 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 **24 552€** (682x36).

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 22 097€ 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