

NOMENCLATURE 8.4.  
VILLE DE LENS  
CONSEIL MUNICIPAL  
SÉANCE DU 18 JUIN 2025

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

062-216204982-20250618-DLB19\_18062025-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 20/06/2025

-----  
RENOUVELLEMENT URBAIN - CITE 4 –  
2EME TRANCHE DU PARC URBAIN - CONVENTION  
D'ACQUISITION DU FONCIER A L'ETABLISSEMENT  
PUBLIC FONCIER  
-----

Rapporteur : Monsieur Jean-François CECAK

Dans le cadre de la requalification du quartier de la Cité 4, la Ville de Lens a engagé les travaux relatifs à la réalisation d'un parc urbain qui offrira non seulement un espace de détente, mais aussi un environnement propice aux activités familiales. Ce parc, conçu pour améliorer la qualité de vie de tous les Lensois et de toutes les Lensoises, renforcera le lien entre la cité 4 et le quartier Sellier.

La réalisation de ce parc était prévue en deux phases distinctes de travaux. La commune a d'ores a déjà réalisé les aménagements de la première phase du parc urbain. Le démarrage de la seconde phase nécessite que la commune de LENS acquière auprès de l'Etablissement Public Foncier (EPF), le foncier décrit à l'annexe 1 qui correspond à l'emprise nécessaire à la réalisation de la phase 2 des travaux (annexe 2).

Cette acquisition porte sur le foncier non bâti - après démolition des immeubles rues Saint Amé et Notre Dame de Lorette - du périmètre d'intervention pour permettre de finaliser les travaux du parc et amorcer la transformation du quartier.

La commune de LENS et l'Etablissement Public Foncier des Hauts de France (EPF) ont signé le 05/07/2023 une convention, dont l'objectif est l'accompagnement de la commune de Lens par l'EPF dans la requalification du quartier Cité 4 et la création du parc urbain.

Cette convention définit notamment les conditions d'intervention de l'EPF et les modalités de cession des biens – qui s'effectue en deux temps - objet de l'opération dénommée « Lens-Cité du 4, rue Saint Amé ».

Une première cession a été réalisée le 25 janvier 2025 pour réalisation de la première phase des travaux. Cette convention prévoit également l'acquisition et la déconstruction par l'EPF des ensembles immobiliers rue Saint Amé et Notre Dame de Lorette pour cession à la commune.

L'EPF a réalisé des travaux de déconstruction. La Ville de Lens peut donc procéder à l'acquisition du foncier relatif à la seconde phase des travaux.

Le prix de cession correspond au prix de revient du portage foncier, lequel est constitué :

- des prix et indemnités de toute natures payés lors de l'acquisition aux propriétaires et aux ayants-droits, des frais divers d'acte et de procédure d'acquisition,
- des charges supportées pendant la durée de détention des immeubles (impôts fonciers, charges d'entretien, de surveillance et de gardiennage...)
- des frais accessoires liés à la cession des biens par l'EPF,
- sous déduction des produits perçus par l'EPF.

auxquels il y a lieu d'ajouter un forfait destiné au règlement des frais engagés par l'EPF entre le jour où le prix a été calculé et le jour de signature de l'acte de vente.

Ceci exposé, il convient d'autoriser l'acquisition par la commune de Lens, des parcelles décrites à l'annexe 1 au prix de 377 992,47 € HT, étant ici précisé que, sauf si elles sont issues d'un bornage et d'un arpentage, les surfaces des parcelles reprises à l'annexe 1 sont des surfaces cadastrales. L'EPF ne prend aucun engagement sur la contenance réelle de ces parcelles.

Ce prix sera payable à la signature de l'acte.

L'avis des domaines est joint à cette délibération (annexe 3).

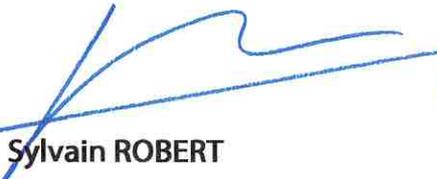
Il est donc proposé au Conseil Municipal :

- D'autoriser la vente par l'EPF au profit de la commune de LENS des biens ci-dessus désignés aux conditions et modalités décrites ci-dessus,
- D'autoriser Monsieur le Maire ou son représentant à intervenir et à signer l'acte de cession.

La commission finances a émis un avis favorable.

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

Le Maire,

  
Sylvain ROBERT



La Secrétaire de Séance,

  
Christiane NION

**EXTRAIT DU REGISTRE**  
**DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL**

**AFFICHE EN MAIRIE LE 18 JUIN 2025**

=====

**SEANCE DU MERCREDI 18 JUIN 2025**

=====

L'an deux mille vingt-cinq, le 18 juin, à 14 heures, le Conseil Municipal de la Ville de LENS s'est assemblé à l'hôtel de ville, sous la présidence de Monsieur Sylvain ROBERT, Maire, et sur convocation en date du 12 juin 2025.

**Etaient présents** : MM. ROBERT, HANON, MAZURE, GHEYSENS, Mme CORRE, M. CECAK, Mme LEFEBVRE, M. OUDJANI, Mme LAGNIEZ, M. BOUKERCHA, Mme MEPHU NGUIFO, M. DESOUTTER, Mmes CHOCHOI, MAZEREUW, M. CUGIER, Mme NION, M. DAUBRESSE, Mmes BARBAUT, MASSET, MM. HOJNATZKI, LEFEBVRE, Mmes GLEMBA, BRAET, M. LOURDEL, Mme JACKOWSKI, MM. NYCZ, CLAVET.

**Etaient excusés** : Mme AIT CHIKHEBBIH ayant donné pouvoir à Mme LEFEBVRE, Mme BOURDON ayant donné pouvoir à Mme CORRE, Mme VAIRON ayant donné pouvoir à M. BOUKERCHA, Mme BRASSART ayant donné pouvoir à Mme CHOCHOI, Mme BEDNARSKA ayant donné pouvoir à M. CUGIER, M. PACH ayant donné pouvoir à M. CLAVET, M. WATTIER n'ayant pas donné pouvoir, Mme VINCENT n'ayant pas donné pouvoir.

**Etaient absents** : M. DESMARETZ, Mmes LEROY, LAUWERS, DAVID.

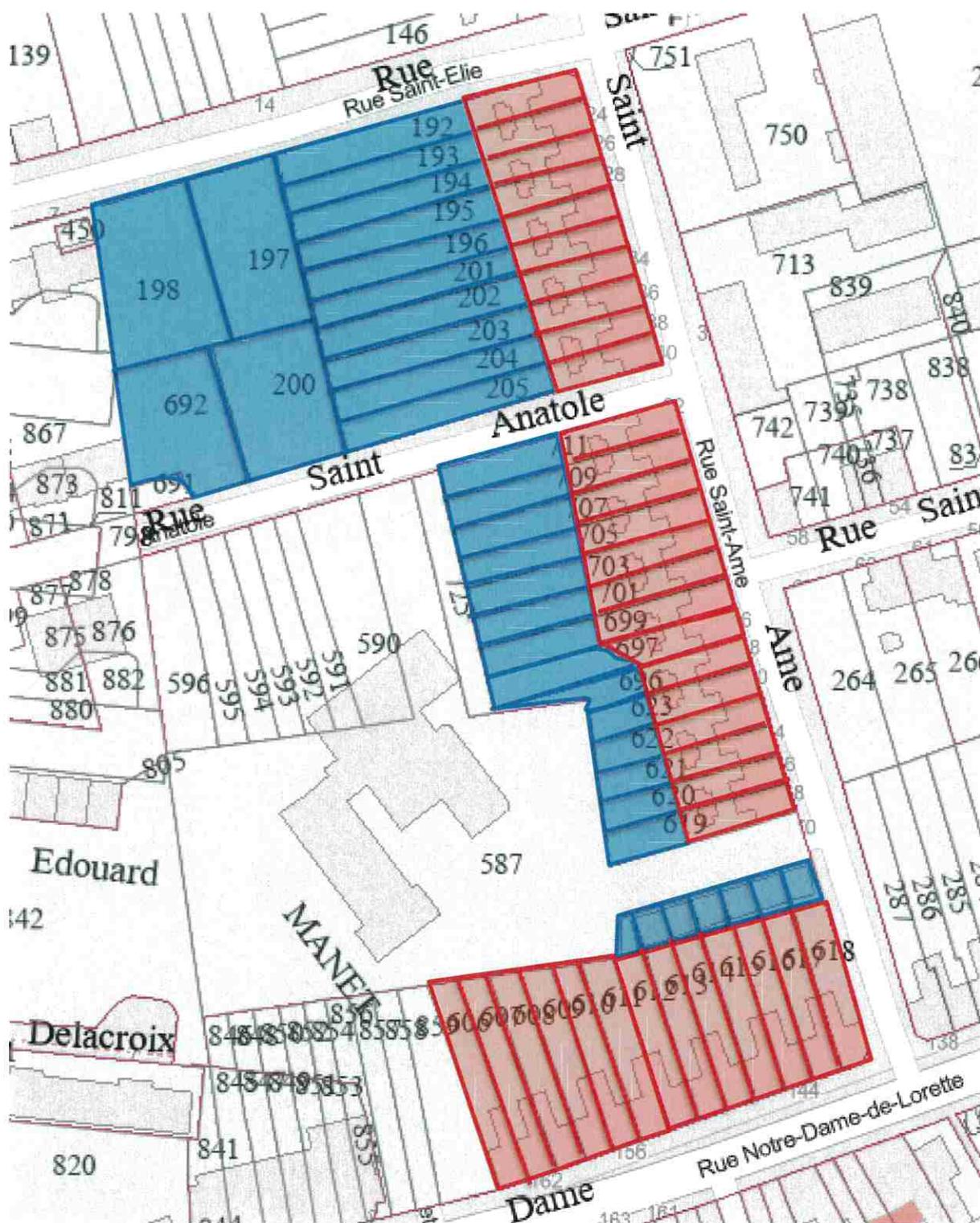
Les conseillers présents formant la majorité des membres en exercice, lesquels sont au nombre de trente-neuf, il a été procédé, conformément à l'article L. 2121-15 du Code général des collectivités territoriales, immédiatement après l'ouverture de la séance, à la nomination d'un secrétaire pris au sein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

Madame NION, 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.

### Lens - CITE 4

Parcelle	Contenance	PLU	
AE 606	2a19ca : Surface cadastrale	Zone UP et prescription graphique EUP	
AE 607	2a17ca : idem		
AE 608	2a15ca : idem		
AE 609	2a10ca : idem		
AE 610	2a08ca : idem		
AE 611	1a98ca : idem		
AE 883	1a30ca : idem		
AE 885	1a34ca : idem		
AE 887	1a26ca : idem		
AE 889	1a32ca : idem		
AE 891	1a27ca : idem		
AE 893	1a34ca : idem		
AE 895	1a28ca : idem		
AE 897	1a30ca : idem		
AE 899	1a30ca : idem		
AE 901	1a27ca : idem		
AE 903	2a00ca : idem		
AE 905	1a91ca : idem		
AE 907	1a94ca : idem		
AE 909	1a85ca : idem		
AE 911	1a84ca : idem		
AE 913	1a87ca : idem		
AE 915	1a82ca : idem		
AE 917	1a15ca : idem		
AE 919	1a16ca : idem		
AE 921	1a27ca : idem		
AE 923	1a24ca : idem		
AE 925	1a21ca : idem		
AE 927	1a14ca : idem		
AE 929	1a24ca : idem		
AE 931	1a34ca : idem		
AE 933	1a32ca : idem		
AE 935	1a33ca : idem		
AE 937	1a28ca : idem		
AE 939	1a30ca : idem		
AE 941	1a34ca : idem		
AE 943	1a35ca : idem		
<b>Total :</b>	<b>56a55ca</b>		

### Acquisition du foncier EPF



- Phase 1
- Phase 2

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)

Le 05/06/2025

Le Directeur départemental  
 des Finances publiques du Pas-de-Calais

à

**POUR NOUS JOINDRE**

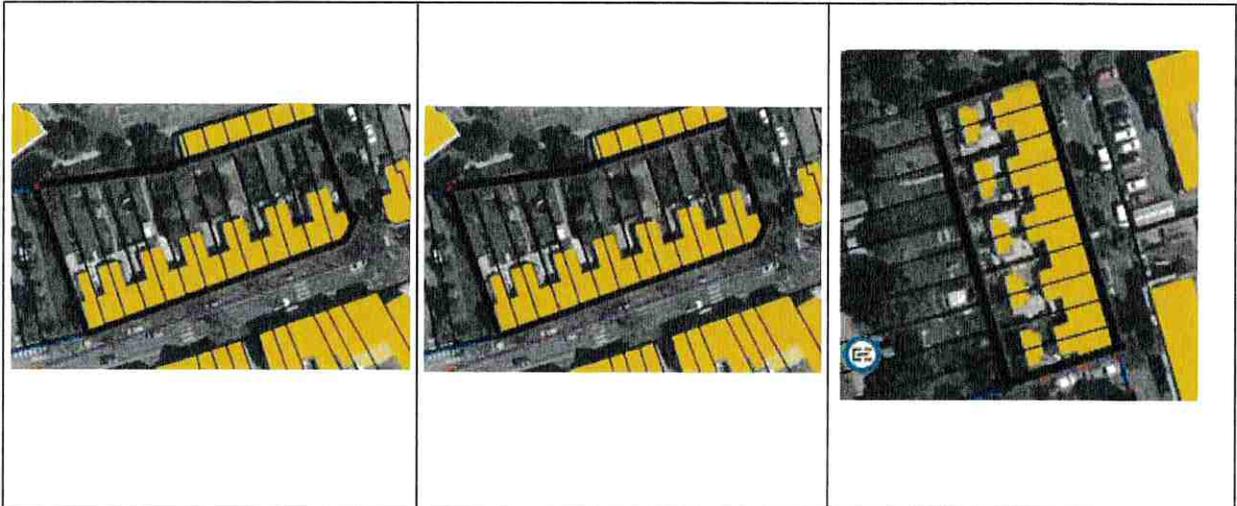
Affaire suivie par : S.CLABAUX  
 Courriel : [sonia.clabaux@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:sonia.clabaux@dgfip.finances.gouv.fr)  
 Téléphone : 0321212743

Monsieur le Maire  
 de Lens

Réf DS: 24122244  
 Réf OSE : 2025-62498-34963

## 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 non bâti

*Adresse du bien :* Rues Saint Amé et Notre Dame de Lorette, 62 300 Lens

*Valeur :* **196 285€, 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-Responsable grands projets.

vos réf : Ø

## 2 - DATES

de consultation :	09/05/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	09/05/2025

## 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 <sup>1</sup> :	<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 immobilier non bâti pour la réalisation de la phase 2 du parc urbain Vachala (démolition et réfection de la rue Saint Amé, City-stade, terrain de pétanque, finalisation du parking, réalisation des noues et de la bande cyclable, nivellement et semis des parcelles des anciens logements rue Notre-Dame-de-Lorette pour concertation).

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

Dans le cadre de l'engagement et le renouveau du bassin minier (ERBM), la Ville et la Communauté d'Agglomération de Lens Liévin (CALL), avec les partenaires institutionnels du dispositif notamment l'État et le Conseil Régional, 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 et Cités.

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 m<sup>2</sup>, voué à créer un coeur de quartier autour du centre social et des autres équipements, et qui permettra également de liasonner la cité 4 avec la résidence Sellier, a été actée.

Une partie de l'emprise foncière (environ 12.000m<sup>2</sup>) de ce futur parc, constitué de biens bâtis et non bâtis a été cédée par Maisons et Cités (M&C), à l'Etablissement Public Foncier (EPF) et doit être cédée in fine en totalité à la ville. Une partie de ce foncier a d'ores et déjà été acquise par la ville en date du 27 janvier 2025.

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 de Lens se sont associés pour s'assurer de la faisabilité économique avec pour principes :

- Dans la mesure où l'amélioration du cadre de vie bénéficie à ses locataires, M&C cède ses biens à une valeur déterminée au regard du devenir du site à savoir un espace vert du domaine public sans autres autorisations de construire.
- L'EPF procède à l'acquisition auprès de M&C à cette valeur et assure les démolitions des logements dont il prend une grande partie à sa charge.
- La ville de Lens rachète le foncier à l'EPF au prix d'acquisition auprès de M&C augmenté des coûts de démolitions non pris en charge par EPF.
- La ville de Lens réalise les travaux et assure les charges d'entretien et de fonctionnement du parc.

La saisine mentionne que le prix a été négocié entre Maisons et Cités et l'EPF pour l'ensemble du foncier des phases 1 et 2.

Pour rappel, la phase 1 du projet du parc urbain Vachala a été évalué par le service des domaines à 1 885 238,25€ par avis domanial 2023-62498-71741/DS14007629 en date du 27/09/2023 pour un ensemble immobilier bâti( habitations et garages) et non bâti(terrains à bâtir) cadastré AE192 à AE196, AE201 à AE205, AE606 à 623, AE696-697-699-701-703-705-707-709-711-197-198-200-692 pour une superficie totale de 11 995m<sup>2</sup>.

Maisons et Cités a cédé cet ensemble immobilier bâti et non bâti à l'EPF pour un montant de 358 357€ TTC et les travaux de la phase 1 sont réalisés à ce jour (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).

Le 27 janvier 2025, la ville de Lens a ensuite acquis auprès de l'EPF une partie de cet ensemble immobilier bâti et non bâti nouvellement cadastré AE884-886-888-890-892-894-896-898-900-902-197-198-200-692-904-906-908-910-912-914-916-918-920-922-924-926-928-930-932-934-936-938-940-942-944 pour une superficie totale de 6 334m<sup>2</sup> et un montant de 153 510,50€ constituant des unités foncières de terrains à bâtir et une batterie de 13 garages. Cette partie de cet ensemble immobilier a été évalué par le service des domaines le 12 juin 2024 pour un montant de 188 424€ sous la référence 2024-62498-37907/DS17958546.

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale

Lens est une commune française, sous-préfecture du Département du Pas-de-Calais, en région Hauts-de-France. Elle est la 4<sup>ème</sup> ville du département et la 18<sup>e</sup> de la région avec ses 32 618 habitants, son agglomération est l'un des territoires les plus densément peuplés de France. La commune est le siège de la Communauté d'Agglomération de Lens-Liévin qui regroupe 36 communes et compte 242 587 habitants en 2021.

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

Le bien se situe dans une zone d'habitations (cité minière), en périphérie du centre urbain de Lens. Il dispose d'un accès direct aux rues Notre Dame de Lorette, Saint Elie, Saint Amé, Saint Anatole et il est desservi par les transports en commun (arrêt de bus à moins de 400m à pied).

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	ADRESSE DU BIEN	N° PARCELLE	SUPERFICIE PARCELLE EN M <sup>2</sup>	NATURE DU BIEN
LENS	0164 RUE NOTRE DAME DE LORETTE	AE606	219	Unité foncière de terrains de 2 590m <sup>2</sup> comprenant une façade à rue de 72m sur 30 à 40m environ
	0162 RUE NOTRE DAME DE LORETTE	AE607	217	
	0160 RUE NOTRE DAME DE LORETTE	AE608	215	
	0158 RUE NOTRE DAME DE LORETTE	AE609	210	
	0156 RUE NOTRE DAME DE LORETTE	AE610	208	
	0154 RUE NOTRE DAME DE LORETTE	AE611	198	
	RUE NOTRE DAME DE LORETTE	AE 903	200	
	RUE NOTRE DAME DE LORETTE	AE 905	191	
	RUE NOTRE DAME DE LORETTE	AE 907	194	
	RUE NOTRE DAME DE LORETTE	AE 909	185	
	RUE NOTRE DAME DE LORETTE	AE 911	184	
	RUE NOTRE DAME DE LORETTE	AE 913	187	
	RUE NOTRE DAME DE LORETTE	AE 915	182	
	22 RUE SAINT AME	AE883	130	Unité foncière de terrains de 1 298m <sup>2</sup> comprenant
	24 RUE SAINT AME	AE 885	134	
26 RUE SAINT AME	AE 887	126		

28 RUE SAINT AME	AE 889	132	une façade à rue de 56m sur 22m environ
30 RUE SAINT AME	AE 891	127	
32 RUE SAINT AME	AE 893	134	
34 RUE SAINT AME	AE 895	128	
36 RUE SAINT AME	AE 897	130	
38 RUE SAINT AME	AE 899	130	
40 RUE SAINT AME	AE 901	127	
RUE SAINT AME	AE 917	115	Unité foncière de terrains de 1 767m <sup>2</sup> comprenant une façade à rue de 79m sur 20m environ
RUE SAINT AME	AE 919	116	
RUE SAINT AME	AE 921	127	
RUE SAINT AME	AE 923	124	
RUE SAINT AME	AE 925	121	
RUE SAINT AME	AE 927	114	
RUE SAINT AME	AE 929	124	
RUE SAINT AME	AE 931	134	
RUE SAINT AME	AE 933	132	
RUE SAINT AME	AE 935	133	
RUE SAINT AME	AE 937	128	
RUE SAINT AME	AE 939	130	
RUE SAINT AME	AE 941	134	
RUE SAINT AME	AE 943	135	
<b>TOTAL</b>		<b>5655</b>	

#### 4.4. Descriptif





Le projet de modification du PLU tend à grever cette emprise foncière d'une prescription graphique dite « d'espace urbain paysager » au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Ce type de prescription graphique vise à créer, conserver ou renforcer les espaces de nature identifiés dans les plans locaux d'urbanisme.

Aussi, au travers de la création de cette prescription graphique, la commune souhaite marquer la renaturation de cette emprise par la création d'un parc urbain : sur l'emprise identifiée et grevée de la prescription, seront interdites toutes constructions lourdes et sans lien avec le caractère naturel du secteur, seules les constructions légères et en lien avec la prescription sont autorisées et une partie non négligeable de l'unité foncière doit être traitée en espace vert de pleine terre.

Ainsi, cette prescription graphique garantira le caractère naturel de l'unité foncière dans la durée et permettra une utilisation et une appropriation du futur parc urbain par la population, au travers des aménagements autorisés par cette même prescription.

Concernant le calendrier de la procédure de modification, par un avis conforme en date du 04 avril 2023, la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) a décidé de ne pas soumettre à évaluation environnementale la procédure de modification n° 01 du PLU.

A la suite de quoi, le projet de modification a été envoyé pour avis aux Personnes Publiques Associées (PPA).

Enfin, et conformément aux du Code de l'urbanisme et du Code de l'environnement, le projet de modification n° 01 du PLU a été soumis à enquête publique qui s'est déroulée du 19 juin au 05 juillet 2023.

La consultation du public n'a appelée aucune remarque de ce dernier concernant le projet de modification. Dès lors, à la suite de la réception des conclusions de la Commissaire-enquêteur le 04 août 2023, le projet de modification n° 01 du PLU a été approuvé par délibération du Conseil municipal en date du 27 septembre 2023.

Servitudes administratives, d'utilité publique ou de droit privé : 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 en zone urbaine d'habitations, d'une superficie comprise entre 1 000m<sup>2</sup> et 10 000m<sup>2</sup>, entre avril 2022 et avril 2025, situés sur Lens, ont été recherchées.

**Biens non bâtis : terrains urbains - valeur vénale**

N°	date mutation	commune adresse	Réf cadastre	superficie du terrain	urbanisme	Prix €	Prix /m <sup>2</sup>	Observations
1	27/01/25	Lens, rue Saint Amé 	AE884-886-888-890-892-894-896-898-900-902	2 190m <sup>2</sup>	UP	70 331,10€	<b>32,11€</b>	Proche centre urbain- Terrain disposant de deux façades à rue parallèles de 37m et 39m
2	27/01/25	Lens, rue Saint Amé 	AE918-920-922-924-926-928-930-932-934-936-938-940-942-944	1 668m <sup>2</sup>	UP	61 673,55€	<b>36,97€</b>	Proche centre urbain Terrain avec façade à rue de 24m bordant le parking d'un immeuble socio-culturel
3	10/06/22	Lens, rue Alfred Maes 	AI775-772	5 706m <sup>2</sup>	UCV	265 211,74€	<b>46,48€</b>	Très proche centre urbain sur un axe routier fréquenté Terrain avec façade de 46m sur 100m de profondeur
4	10/06/22	Lens, rue de l'Indépendance, et Bernanos 	AI776	7 126m <sup>2</sup>	UCV	207 846,20€	<b>29,17€</b>	Très proche centre urbain sur un axe routier secondaire Terrain avec façade de 58m sur 128m de profondeur
5	10/06/22	Lens, rue Bernanos 	AI774-778	3 746m <sup>2</sup>	UCV	103 923,09€	<b>27,74€</b>	Très proche centre urbain sur un axe routier secondaire Terrain avec façade de 29m sur 86m de profondeur

6	10/06/22	Lens, rue Alfred Maes 	AI770-771-773-777-778-780	8 776m <sup>2</sup>	UCV	423 018,97€	<b>48,20€</b>	Proche centre urbain sur un axe routier fréquenté Terrain avec façade de 59m sur 137m de profondeur	
							MOYENNE	<b>36,78€</b>	
							DOMINANTE	<b>34,54€</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 deux mutations à titre onéreux comprenant six unités foncières de terrain dans une fourchette de prix entre 28,00€/m<sup>2</sup> et 48,00€/m<sup>2</sup>.

Les deux premiers termes (32€/m<sup>2</sup> et 37€/m<sup>2</sup>) correspondent à la phase 1 du projet urbain Parc Vachala. Il s'agit des anciens jardins des habitations de la cité minière.

Les terrains à bâtir avec une façade à rue sur un axe routier principal se sont vendus à 47,00€/m<sup>2</sup> et 48,00€/m<sup>2</sup> (termes 3 et 6) et les terrains bordant un axe routier secondaire se sont vendus sur un prix de 28,00€/m<sup>2</sup> et 29,00€/m<sup>2</sup> (termes 4 et 5). L'ensemble des terrains se situent proche du centre urbain de Lens.

Les terrains évalués se situent en périphérie du centre urbain. Ils présentent la même configuration quasi rectangulaire et disposent de superficie globale différente.

Les valorisations sont fixées comme suit :

-Parcelles de terrain cadastrées AE606 à 611-AE903-905-907-909-911-913-915 pour une superficie totale de 2 590m<sup>2</sup> : 32€/m<sup>2</sup>

-Parcelles de terrain cadastrées AE883-885-887-889-891-893-895-897-899-901 pour une superficie totale de 1 298m<sup>2</sup>: 37€/m<sup>2</sup>

-Parcelles de terrain cadastrées AE917-919-921-923-925-927-929-931-933-935-937-939-941-943 pour une superficie totale de 1 767m<sup>2</sup> : 37€/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 **196 285€** (2 590x32)+((1 298+1 767)x37)).

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 215 914€ 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