

NOMENCLATURE : 3-2

VILLE DE LENS  
CONSEIL MUNICIPAL  
SEANCE DU 26 FEVRIER 2025

-----  
RENOUVELLEMENT URBAIN –  
CITE 12/14 –  
INCLUSION SOCIALE ET ALIMENTATION DURABLE -  
CESSION DE TERRAINS  
-----

Rapporteur : Madame Laure MEPHU NGUIFO

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

062-216204982-20250226-DLB04\_26022025-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 03/03/2025

Comme vous le savez, la Ville de LENS a engagé un vaste programme sur la cité 12/14.

Dans ce cadre, une réflexion a été menée sur la vocation des fonciers libérés suite à la démolition de logements vétustes et un projet d'agriculture urbaine, tant en termes d'occupation transitoire que pérenne, a émergé.

Ce projet de « quartier fertile » est porté par deux associations (La Vie Active et Les Anges Gardins), suite à l'Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) initié par l'ANRU et la Région Hauts-de-France.

C'est sur le secteur de « l'œil de la Bourdonnais » que l'association LA VIE ACTIVE envisage de mettre en place un projet novateur.

Les activités et cultures envisagées sont :

- Accompagner à l'insertion sociale et professionnelle, des personnes en situation de handicap en développant des activités agricoles,
- Développer des activités au service de la population, des acteurs du territoire en créant une ferme urbaine,
- Commercialiser des productions en circuit court directement aux habitants ou aux commerçants du quartier,
- Créer un Tiers-lieu, un outil pédagogique pour les écoles, les établissements ou services médico-sociaux, le centre social, les acteurs du territoire,
- Créer un outil pour les riverains (avec l'idée de réappropriation de leur jardin),

- Activité SAFRAN : production atypique permettant de développer la « marque » de la ferme urbaine,
- Créer un espace de restauration.

Ce projet s'adresse, en premier lieu, aux habitants du quartier, aux travailleurs de l'E.S.A.T. de LENS, ainsi qu'aux personnes accompagnées par les partenaires et acteurs intervenants sur le territoire.

La concrétisation de ce projet nécessite toutefois pour LA VIE ACTIVE l'acquisition de fonciers, propriété de la ville :

1. L'emprise foncière de la voie « nord » de la rue de la Bourdonnais, partie du domaine non cadastrée, d'une superficie réelle de 963 m<sup>2</sup> d'après arpentage.
2. L'emprise foncière non bâtie sise à LENS (62300), cité 12/14, 76 et 93 rue de la Bourdonnais, figurant au cadastre section AT numéros 561p lieudit 93 rue de la Bourdonnais pour 287 m<sup>2</sup> et 562p lieudit 76 rue de la Bourdonnais pour 125 m<sup>2</sup>.

Cette emprise foncière est aujourd'hui mise à disposition gracieusement par la ville à LA VIE ACTIVE, compte tenu de l'objectif général d'intérêt général du projet, dans l'attente de la régularisation de l'acte authentique de vente à intervenir - au plus tard - le 30 juin 2025.

Ces deux emprises foncières constituent respectivement les lots C (sous teinte bleue), D1 et D2 (sous teinte verte) du plan de bornage annexé au procès-verbal dressé par la société GEOSAT, Géomètres-experts à PARIS, le 05 novembre 2024 sous le numéro d'archive 244810 (**annexe 1**).

La valeur vénale de ces emprises foncières a donc été évaluée par le service du Domaine à QUARANTE-TROIS MILLE DEUX EUROS (43.002,00 €) et assortie d'une marge d'appréciation de 10,00 % portant la valeur minimale de cession - sans justification particulière - à TRENTE-HUIT MILLE SEPT CENT DEUX EUROS (38.702,00 €), dans son avis numéro 2024-62498-85106 rendu le 17 décembre 2024. [**annexe 2**].

Aussi, il est proposé au Conseil municipal :

- d'autoriser la cession, moyennant le prix de QUARANTE-TROIS MILLE EUROS (43.000,00 €), à l'association LA VIE ACTIVE dont le siège est à ARRAS (62000), 4 rue BEFFARA :
  - de la partie du domaine non cadastré de la voie « nord » de la rue de la Bourdonnais, d'une superficie de 963 m<sup>2</sup> d'après arpentage,
  - de l'emprise foncière non bâtie sise à LENS (62300), cité 12/14, 76 et 93 rue de la Bourdonnais, figurant au cadastre section AT numéro 561p lieudit 93 rue de la Bourdonnais pour 287 m<sup>2</sup> d'après arpentage et numéro 562p lieudit 76 rue de la Bourdonnais pour 125 m<sup>2</sup> d'après arpentage.

- d'autoriser Monsieur le Maire ou son représentant à signer l'acte de cession ainsi que tous les documents nécessaires à la régularisation de cette transaction, les frais inhérents à celle-ci étant à la charge de l'acquéreur.

Les Commissions Travaux et Finances ont émis des avis favorables.

⇒ **Monsieur Jean-François CECAK ne prend pas part au vote.**

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

**Le Maire,**

**Sylvain ROBERT**



**La Secrétaire de Séance,**

**Yvette MAZEREUW**

**EXTRAIT DU REGISTRE**

**DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL**

**AFFICHE EN MAIRIE LE 27 FEVRIER 2025**

=====

**SEANCE DU MERCREDI 26 FEVRIER 2025**

=====

L'an deux mille vingt-quatre, le 26 février, 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 18 février 2025.

**Etaient présents** : MM. ROBERT, HANON, Mme AIT CHIKHEBBIH, M. MAZURE, Mme BOURDON, M. GHEYSENS, Mme CORRE, M. CECAK, Mme LEFEBVRE, M. OUDJANI, Mme LAGNIEZ, M. BOUKERCHA, Mme MEPHU NGUIFO, Mmes CHOCHOI, MAZEREUW, M. CUGIER, Mme NION, M. DAUBRESSE, Mme MASSET, M. LEFEBVRE, Mmes GLEMBA, BRAET, M. LOURDEL, Mme JACKOWSKI, M. NYCZ, Mme LEROY, MM. CLAVET, WATTIER, Mme DAVID.

**Etaient excusés** : M. DESOUTTER ayant donné pouvoir à M. MAZURE, Mme VAIRON ayant donné pouvoir à M. BOUKERCHA, M. REAL ayant donné pouvoir à M. CECAK, Mme BRASSART ayant donné pouvoir à Mme CHOCHOI, M. HOJNATZKI ayant donné pouvoir à M. ROBERT, Mme LAUWERS ayant donné pouvoir à Mme LEROY, M. PACH ayant donné pouvoir à M. CLAVET, Mme BEDNARSKA ayant donné pouvoir à M. CUGIER, Mme VINCENT n'ayant pas donné 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.

Madame MAZEREUW, 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.

DEPARTEMENT DU PAS-DE-CALAIS  
VILLE DE LENS  
Rue de la Bourdonnais

Cadastre - Au droit des parcelles AT n°561p-562p (Lot D)

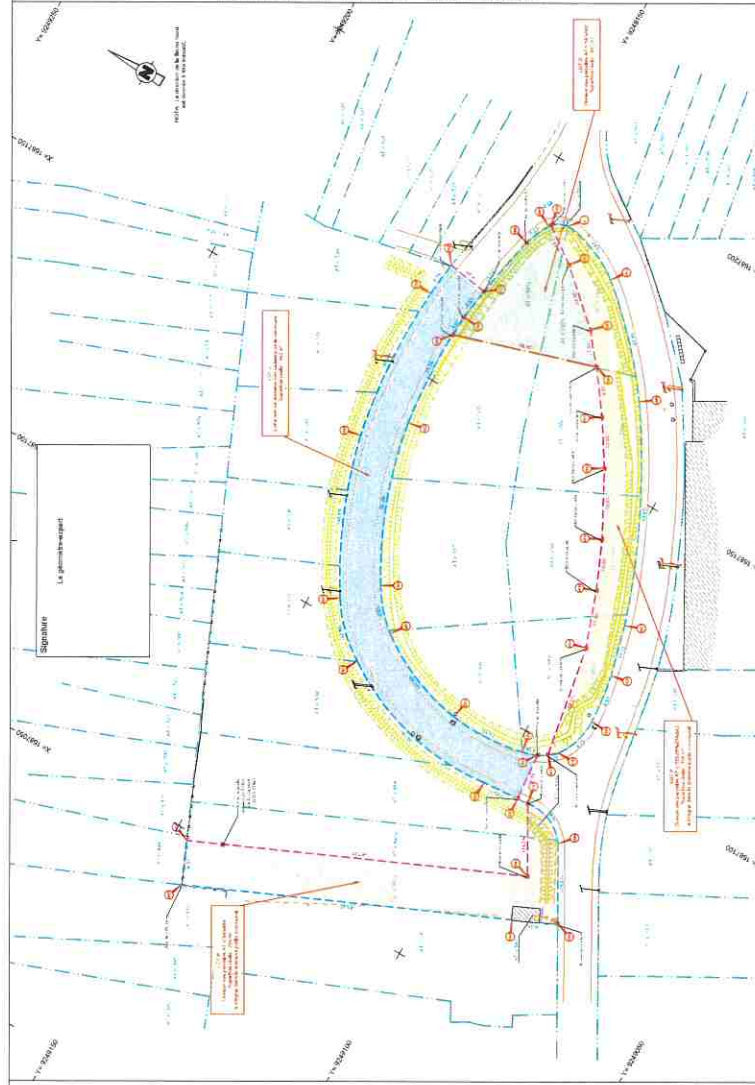
EXTRAIT DE LA LOI DU 7 MAI 1966.  
Art 2 - Les fonctioinaires publics ou agents, Titulaires de FONDS, ou autres qualifiés pour effectuer les opérations en vue pour  
l'aménagement des parcelles, plans de bornage et autres plans relatifs à leur mission et à leur service administratif  
EXTRAIT DU CODE CIVIL.  
Art 100 - Tout propriétaire peut obliger son voisin au bornage de leurs propriétés contiguës.



Membre SAIEB - Département du Pas-de-Calais  
Associé à la Société GEOSAT - 20100 Lens  
Avenue MAXIMilien Malinval CHARENT  
79000 Niort  
Tél : 05 49 43 43 43

Dossier : 244110  
Fichier : 248104 (mire) 270g  
Date : octobre 2024  
Echelle : 1/500  
Auteur : L.P.

Planteur : Rattaché au système RGPS (9) série 9  
(CC0) version conforme  
Auteur : Rattaché au système SGT-IGS (6)  
(Attrib. Normale) par procuration GEOSAT



**NOTA:**

- Montage ouvert des bornes apparentes
- Le bornage est effectué en vertu de la loi n° 75-1018 du 30 septembre 1975 relative à la simplification administrative, par les soins et sous la responsabilité de l'exploitant, sans préjudice de la responsabilité de l'exploitant de son service.

**Legend:**

- Parcelles existantes
- Parcelles à bornage
- Parcelles à bornage (Lot D)
- Parcelles à bornage (Lot E)
- Parcelles à bornage (Lot F)
- Parcelles à bornage (Lot G)
- Parcelles à bornage (Lot H)
- Parcelles à bornage (Lot I)
- Parcelles à bornage (Lot J)
- Parcelles à bornage (Lot K)
- Parcelles à bornage (Lot L)
- Parcelles à bornage (Lot M)
- Parcelles à bornage (Lot N)
- Parcelles à bornage (Lot O)
- Parcelles à bornage (Lot P)
- Parcelles à bornage (Lot Q)
- Parcelles à bornage (Lot R)
- Parcelles à bornage (Lot S)
- Parcelles à bornage (Lot T)
- Parcelles à bornage (Lot U)
- Parcelles à bornage (Lot V)
- Parcelles à bornage (Lot W)
- Parcelles à bornage (Lot X)
- Parcelles à bornage (Lot Y)
- Parcelles à bornage (Lot Z)

Parcelle	Lot	Surface (m²)
10171.001	Lot A	10171.001
10171.002	Lot B	10171.002
10171.003	Lot C	10171.003
10171.004	Lot D	10171.004
10171.005	Lot E	10171.005
10171.006	Lot F	10171.006
10171.007	Lot G	10171.007
10171.008	Lot H	10171.008
10171.009	Lot I	10171.009
10171.010	Lot J	10171.010
10171.011	Lot K	10171.011
10171.012	Lot L	10171.012
10171.013	Lot M	10171.013
10171.014	Lot N	10171.014
10171.015	Lot O	10171.015
10171.016	Lot P	10171.016
10171.017	Lot Q	10171.017
10171.018	Lot R	10171.018
10171.019	Lot S	10171.019
10171.020	Lot T	10171.020
10171.021	Lot U	10171.021
10171.022	Lot V	10171.022
10171.023	Lot W	10171.023
10171.024	Lot X	10171.024
10171.025	Lot Y	10171.025
10171.026	Lot Z	10171.026

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: 21107481

Réf OSE : 2024-62498-85106

Le 17/12/2024

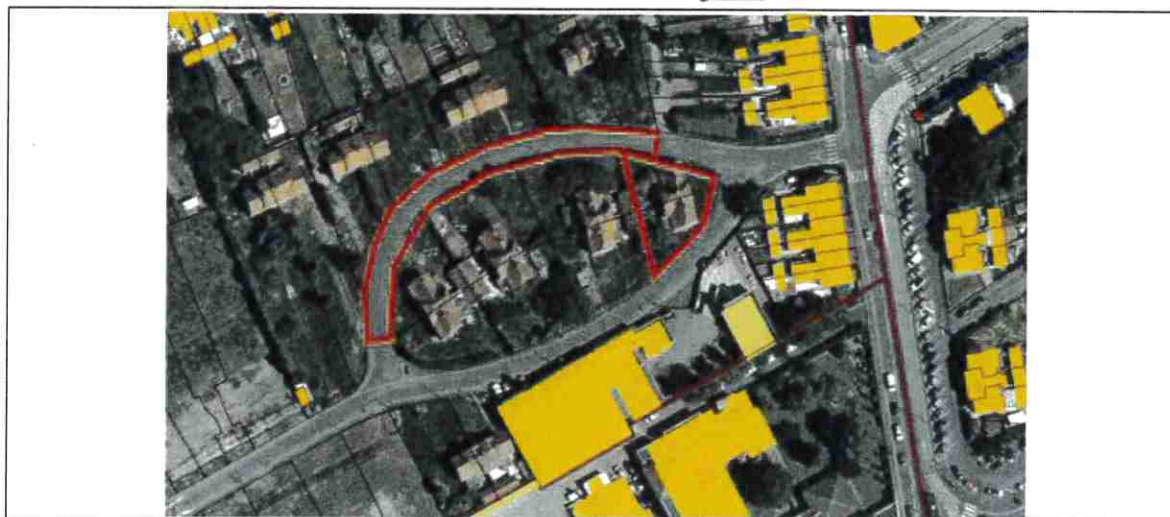
Le Directeur départemental des Finances  
publiques du Pas de Calais

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 à bâtir et délaissé de voirie

*Adresse du bien :*

73 et 93 rue de la Bourdonnais, 62 300 Lens

*Valeur :*

**43 002€, 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-Responsable de la stratégie foncière.

vos réf : XH/TDG\_Cession\_COMMUNE DE LENS-LA VIE ACTIVE\_Cité 12/14\_Oeil de la Bourdonnais (section AT n° 561p et 562p)

## 2 - DATES

de consultation :	21/11/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	22/11/2024

## 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 à titre onéreux d'un terrain à bâtir et d'un délaissé de voirie occupés gracieusement par l'acquéreur en vue d'être valorisés afin d'accueillir des bâtiments tertiaires d'une ferme urbaine La Vie Active souhaite s'implanter de manière définitive sur la Cité du 12/14 de Lens aujourd'hui en pleine recomposition. Pour cela, elle a retenu les fonciers de l'œil de la Bourdonnais ainsi que

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

la partie haute de l'œil. Le projet de la Vie Active consiste dans le développement d'une ferme urbaine sur le secteur de la Bourdonnais, permettant de répondre aux enjeux de développement social local et à l'inclusion des personnes en situation de handicap. Ce projet s'adresse en premier lieu aux habitants du quartier, aux travailleurs de l'E.S.A.T de Lens, ainsi qu'aux personnes accompagnées par les partenaires et acteurs intervenants sur le territoire. Les grands objectifs du projet sont :

- Favoriser la cohésion sociale en contribuant au développement social urbain / créer du lien social entre les habitants en leur offrant la possibilité de s'approprier les lieux,
- Favoriser l'inclusion sociale et professionnelle des publics fragilisés (création d'activités, d'emplois, économie circulaire, lutte contre la précarité alimentaire, pédagogie),
- Apporter des réponses aux enjeux environnementaux (préservation de l'environnement, éco-responsabilité, circuits courts),
- Contribuer au développement durable sur le territoire du bassin minier.

Les activités et cultures envisagées sont :

- Accompagner à l'insertion sociale et professionnelle des personnes en situation de handicap en développant des activités agricoles,
- Développer des activités au service de la population, des acteurs du territoire en créant une ferme urbaine,
- Commercialiser des productions en circuit court directement aux habitants ou aux commerçants du quartier,
- Créer un Tiers-lieu, un outil pédagogique pour les écoles, les établissements ou service médico-sociaux, le centre social, les acteurs du territoire,
- Créer un outil pour les riverains (avec l'idée de réappropriation de leur jardin),
- Activité SAFRAN : production atypique permettant de développer la « marque » de la ferme urbaine,
- Créer un espace de restauration. Préalablement à la régularisation par acte authentique du transfert de propriété devant intervenir entre la commune de Lens et la Vie Active, les parties ont convenu d'une mise à disposition gracieuse (eu égard à l'intérêt général) de deux terrains nus destinés à être valorisés par l'occupant afin d'accueillir des bâtiments tertiaires du projet de ferme urbaine.

L'acquisition portera également sur des délaissés de voiries constituant l'emprise de la voie « nord » de la rue de la Bourdonnais.

S'agissant d'une acquisition par une association signataire de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain de fonciers situés dans un quartier d'intérêt national et compte tenu des engagements qui s'imposent aux maîtres d'ouvrage ayant contracté avec l'ANRU, la valorisation de ces emprises foncières est déterminée :

- Compte tenu de la destination prévue à l'issue de l'opération,
- Et conformément aux dispositions de l'article 2.2 « Les opérations d'aménagement » du titre II du règlement général de l'Agence Nationale de la Rénovation Urbaine relatif au PNRU et au NPNRU.

## **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>è</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 dehors du centre urbain de Lens. Il est accessible par la rue de la Bourdonnais et il est desservi par les transports en commun (arrêt de bus à 230m 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	AT561p	Rue de la Bourdonnais	412m <sup>2</sup>	Terrain à bâtir (en vert sur le plan ci-dessous)
	AT562p			
	Domaine Public non cadastré		963m <sup>2</sup>	Délaissé de voirie en sol bitumé (en bleu sur le plan ci-dessous)
TOTAL			1 375m <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 : acquisitions le 19/11/2012 d'une maison d'habitation cadastrée AT561 pour un montant de 80 000€ et le 28/12/2007 d'une maison d'habitation cadastrée AT562 pour un montant de 120 000€.

#### 5.2. Conditions d'occupation

Occupation à titre gracieux par la Vie Active. Convention d'occupation précaire entre la ville de Lens et la Vie Active signée le 10 et 16 février 2023.

## 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 : PT1 (zone de protection)-AS1np (périmètre éloigné). 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 hors lotissement, d'une superficie inférieure à 500m<sup>2</sup>, entre janvier 2022 et octobre 2024, 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	04/11/22	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	
3	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>91,64€</b>	
							DOMINANTE	<b>90,00€</b>	

Des mutations à titre onéreux de terrains en nature de voirie, d'une superficie inférieure à 500m<sup>2</sup>, entre janvier 2023 et octobre 2024, situés dans un rayon de 3km autour du bien évalué, 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	27/09/23	Lens, rue Paul Eluard 	AY1157-1158	651m <sup>2</sup>	UE	6 510€	<b>10,00€</b>	Terrain en sol enrobé
2	06/07/23	Loison sous lens, le champ stabat 	AD127	607m <sup>2</sup>	UA	6 686€	<b>11,01€</b>	Parcelle de terrain traversée par la rue Pasteur, en nature de sol bitumé, et en nature de sol herbeux et de schiste sur les côtés.

3	18/04/23	Lens, rue Bernanos 	AI724-725-728	1 259m <sup>2</sup>	UCV	13 220€	<b>10,50€</b>	Terrain en sol enrobé
							MOYENNE	<b>10,50€</b>
							DOMINANTE	<b>10,50€</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

#### -Parcelles AT561p-562p pour une superficie de 412m<sup>2</sup> :

Il ressort des critères retenus une sélection de trois mutations à titre onéreux dans une fourchette de prix entre 81€/m<sup>2</sup> et 104€/m<sup>2</sup> en fonction de la nature, la superficie et la configuration du terrain. Le bien évalué se situe en dehors du centre urbain de Lens et présente une configuration irrégulière, la valorisation est fixée à 81€/m<sup>2</sup>.

#### - Délai de voirie pour une superficie de 963m<sup>2</sup> :

Trois mutations à titre onéreux ont été retenues dans une fourchette de prix très homogènes entre 10,00€/m<sup>2</sup> et 11,00€/m<sup>2</sup>, la valorisation est fixée à 10€/m<sup>2</sup> compte tenu de l'emplacement excentré du bien.

## 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 **43 002€** ((81x412)+(10x963)).

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 38 702€ 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

*L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.*