

NOMENCLATURE : 2 - 3

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

**DÉCISION RELATIVE À L'EXERCICE DU
DROIT DE PREEMPTION URBAIN
RENFORCE SUR L'ENSEMBLE
IMMOBILIER SIS A LENS (62300), 17 RUE
GAMBETTA**

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

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

DECISION n° 2023-274

Le Maire de la Ville de LENS,

Président de la Communauté d'Agglomération de LENS - LIEVIN,

Vu les dispositions de l'article L.2122-22 du Code Général des Collectivités Territoriales,
et notamment son article 15° ;

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment son livre II ;

Vu la délibération du Conseil Municipal du 25 mai 2020 portant approbation des
dispositions prévues à l'article L. 2122-22 du Code Général des Collectivités Territoriales
et notamment celles autorisant le Maire à exercer, au nom de la Commune, les droits de
préemption définis par le Code de l'Urbanisme ;

Vu l'arrêté n° 2022-2812 du 26 septembre 2022 portant délégations à des adjoints au
Maire ;

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

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

Vu la délibération du Conseil Municipal de la commune de LENS du 16 décembre 2020
portant instauration du Droit de Préemption Urbain (DPU) régi par l'article L. 211-1 du
Code de l'urbanisme sur l'ensemble des zones urbaines (U) du Plan Local d'Urbanisme
révisé et extension du Droit de Préemption Urbain dit « renforcé » (DPUR) régi par l'article
L. 211-4 du Code de l'Urbanisme sur la zone UCV1 et partie de la zone UCV du même
Plan Local d'Urbanisme ;

Vu la Demande d'Acquisition d'un Bien (DAB) en date du 18 avril 2023 et déposée en mairie de LENS le même jour aux termes de laquelle Monsieur Manuel VAILLER, domicilié à LENS (62300), 21 ter rue du 11 novembre, a proposé à la commune de LENS l'acquisition de l'ensemble immobilier sis à LENS (62300), 17 rue Gambetta et figurant au Cadastre sous les numéros 949 à 957 de la section AB (contenance cadastrale totale : 415 m²) moyennant le prix de CENT QUATRE-VINGT MILLE EUROS (180.000,00 €) payable comptant, frais d'acquisition à la charge de la collectivité ;

Vu les dispositions de l'article 642 du Code de procédure civile prorogeant au 19 juin 2023 le délai dont disposait la commune de LENS pour exercer le droit de préemption urbain ;

Vu la demande de visite notifiée par la commune de LENS au propriétaire le 16 juin 2023, conformément aux dispositions des articles L. 213-2 et D. 213-13 du Code de l'urbanisme, ayant pour effet de suspendre le délai de préemption prorogé ;

Vu la reprise du délai de préemption le 20 juin 2023, par suite de la visite du bien en présence du propriétaire et du constat contradictoire du même jour ;

Vu le report du délai de préemption fixé au 20 juillet 2023, le délai restant entre la fin du délai de préemption ordinaire (19 juin 2023) et la visite du bien (20 juin 2023) étant inférieur à un mois, conformément aux dispositions de l'article L. 213-2 alinéa 5 du Code de l'urbanisme ;

Vu la valeur vénale de cet ensemble immobilier déterminée à CENT SOIXANTE HUIT MILLE EUROS (168.000,00 €) mais assortie d'une marge d'appréciation de 10,00 % portant la valeur maximale d'acquisition - sans justification particulière - à CENT QUATRE VINGT QUATRE MILLE HUIT CENTS EUROS (184.800,00 €), ainsi justifié dans l'avis du Domaine du 15 juin 2023 référencé 2023 - 62498 - 42365 ;

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

Considérant que cette politique se traduit notamment par la mise en œuvre de la ZAC « Centralité » dont le dossier de création a été approuvé par délibération du Conseil municipal du 24 septembre 2015 et qui a pour objectif notamment d'assurer une continuité urbaine entre le centre-ville commerçant et les autres polarités et grands équipements de la ville (Quartier des Gares, le Stade BOLLAERT-DELELIS, la Facultés Jean PERRIN et le LOUVRE-LENS), et de favoriser l'accueil de nouvelles activités économiques et de loisirs complémentaires à celles du centre-ville, et de développer une offre de locaux tertiaires et de services ;

Vu la délibération du Conseil municipal de la commune de LENS du 20 mars 2019 portant reconnaissance de l'intérêt communautaire de la ZAC « centralité » comme projet d'intérêt général initié par la municipalité dont les objectifs d'aménagement contribuent à développer l'attractivité de la ville et à affirmer la centralité de la commune de LENS au cœur de l'Agglomération ;

Considérant qu'au regard de l'importance de la vacance tant commerciale, avec le délaissement des rues commerçantes historiques au profit des centres commerciaux périphériques et de l'évolution des modes de consommations, que la vacance résidentielle avec des logements anciens, peu attractifs voire dégradés, la ville de LENS a été retenue au titre du programme national « Action Cœur de Ville » (ACV), démarche en faveur de la revitalisation des centres-villes des agglomérations de taille moyenne, avec la signature d'une convention cadre pluriannuelle, en partenariat avec l'Etat, la Communauté d'Agglomération de LENS LIEVIN (CALL), l'ANAH, la Caisse des Dépôts, Action Logement et l'EPF, le 28 septembre 2018 ;

Considérant que le plan national ACV doit permettre, par une approche globale et coordonnée entre les acteurs, de créer les conditions du renouveau et du développement du centre-ville des villes moyennes, en mobilisant les moyens de l'Etat et des partenaires en faveur de la mise en œuvre de projets re renforcement des « cœurs de ville » ;

Considérant qu'au titre de la convention cadre signée le 28 septembre 2018, quatre secteurs d'intervention prioritaires, correspondant au parcours chaland historique, ont été définis ;

Considérant que la loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) du 23 novembre 2018 a fait évoluer le cadre national « Action Cœur de Ville » en introduisant dans son article 157 la procédure d'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) ;

Considérant que l'arrêté préfectoral du 4 août 2019 a homologué les conventions-cadres action cœur de ville des villes de LENS et de LIEVIN en une convention d'opération de revitalisation de territoire (ORT) de la CALL ;

Considérant que l'ORT, définie à l'article L 303-2 du Code de la Construction et de l'Habitation, a pour objectif la mise en œuvre d'un projet global de territoire destiné à adapter et moderniser le parc de logements et de locaux commerciaux et artisanaux ainsi que le tissu urbain de ce territoire afin notamment d'améliorer son attractivité, lutter contre la vacance et réhabiliter les friches urbaines, dans une perspective de mixité sociale, d'innovation et de développement durable, et intègre toutes les dimensions d'un projet urbain ; habitat, commerce, développement économique, accès aux services, valorisation du patrimoine, aménagement urbain, etc. ;

Considérant que dans le cadre du dispositif ACV, et de la politique municipale de redynamisation du centre-ville, différentes études ont été engagées, et notamment :

- Une étude pré-opérationnelle qui a permis d'instaurer une Opération Programmée pour l'Amélioration de l'Habitat en Renouvellement Urbain (OPAH RU) pour accompagner la réhabilitation des logements sur le cœur de ville,**
- Une étude de qualification de la vacance des logements sur la commune afin de réaliser un état des lieux, d'identifier les actions et outils à mettre en place afin de recycler les logements,**
- Une étude de faisabilité pour la requalification d'immeubles dégradés en cœur de ville en vue d'instaurer une Opération de Restauration Immobilière (ORI) sur certains immeubles,**

- Une étude concertée et participative pour la définition de l'aménagement des espaces publics du cœur de ville ;

Considérant que l'ensemble immobilier se situe dans le périmètre prioritaire composé de la rue Jean LETIENNE, de la Place du Général DE GAULLE, de la rue de la Gare et de la Place de République, en plein cœur du centre-ville et à proximité immédiate du périmètre de la ZAC « centralité » ;

Considérant que la ZAC « centralité » participe pleinement à la politique de redynamisation du centre-ville mise en œuvre par la municipalité en lien avec la CALL pour les thématiques relevant de sa compétence ;

Considérant que l'acquisition de cet ensemble immobilier permet de poursuivre la maîtrise foncière engagée sur le secteur en vue d'une opération d'ensemble afin de réaliser un programme urbain en centre-ville, adapté aux marchés et aux besoins locaux et valorisant le patrimoine architectural paysager et urbain répondant aux objectifs de la ZAC « centralité » ainsi qu'aux objectifs identifiés par le programme national ACV ;

Considérant que l'acquisition de cet ensemble immobilier participe également aux objectifs de la commune en matière de lutte contre l'habitat dégradé et la vacance, et au développement d'une offre diversifiée et attractive de logement et de commerce dans le cœur de la ville en faveur des habitants et de l'accueil de nouvelles populations correspondant aux objectifs du PLU approuvé le 20 décembre 2020, mis à jour le 16 juin 2022 et modifié le 22 juin 2022 ainsi qu'à ceux du projet de territoire de la CALL approuvé le 27 juin 2017 ;

Considérant donc que l'acquisition de ce bien permettra le renouvellement urbain et la mise en œuvre d'un projet urbain, au sens de l'article L. 300-1 du Code de l'Urbanisme, justifiant ainsi l'exercice du droit de préemption urbain renforcé régi par l'article L. 211-4 dudit Code ;

D É C I D E

ARTICLE 1 - La ville de LENS exerce son droit de préemption urbain renforcé pour l'acquisition de l'ensemble immobilier situé à LENS (62300), 17 rue Gambetta, figurant au Cadastre de ladite commune sous les numéros 949 à 957 de la section AB (contenance cadastrale totale : 415 m²) appartenant à Monsieur Manuel VAILLER, moyennant le prix de CENT QUATRE VINGT MILLE EUROS (180.000,00 €), payable comptant et conforme à la valeur vénale déterminée par le pôle d'évaluation domaniale d'ARRAS de la Direction départementale des Finances publiques du Pas de Calais au vu de la consistance du bien, de son état et du marché immobilier local, les frais et émoluments de l'acte authentique à régulariser et de ses suites éventuelles étant supportés par la collectivité.

ARTICLE 2 - Au cas où des droits réels ou personnels grevant l'immeuble, autres que ceux figurant dans la rubrique E de la présente Déclaration d'Acquisition d'un Bien, viendraient à être mis à la connaissance de la Ville de LENS, la présente décision devra être considérée comme nulle au motif du défaut d'information contenu dans la DAB, qui elle-même sera dès lors considérée comme irrecevable.

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

ARTICLE 3 - La présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de LILLE, 5 rue Geoffroy Saint Hilaire, dans le délai de deux (02) mois à compter de sa notification.

Le Tribunal Administratif peut être saisi par l'application informatique « télécours citoyen » accessible par le site internet : www.telercours.fr.

Elle peut également faire l'objet d'un recours gracieux devant Monsieur le Maire, dans le même délai de deux mois.

Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux (02) mois suivant la réponse.

Au terme d'un délai de deux (02) mois, le silence du Maire vaut rejet implicite.

ARTICLE 4 - La présente décision fera l'objet d'une publication sur le site Internet de la ville de LENS www.villedelens.fr – rubriques actes administratifs et sera transmise à Monsieur le Sous-Préfet de l'arrondissement de Lens.

ARTICLE 5 - Le Directeur Général des Services de la Mairie et Monsieur le Comptable Public sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution des dispositions de la présente décision.

Fait à LENS, le lundi 17 juillet 2023

Pour le Maire,

Jean-François DELEGUE.



Annexes :

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

Déclaration d'intention d'aliéner ou demande d'acquisition d'un bien soumis à l'un des droits de préemption prévus par le code de l'urbanisme

Ministère chargé de l'urbanisme

(Article A 213.1 du Code de l'urbanisme)

Déclaration d'intention d'aliéner un bien (1)

Soumis au droit de préemption urbain (D.P.U.) (articles L. 211-1 et suivants du Code de l'urbanisme (2))

Compris dans une zone d'aménagement différé (Z.A.D.) (articles L.212-1- et suivants du Code de l'urbanisme (3))

Compris dans une zone de préemption délimitée au titre des espaces naturels sensibles de départements (articles L. 142-1- et suivants du Code de l'urbanisme(4))

Demande d'acquisition d'un bien (1)

Soumis au droit de préemption urbain (D.P.U.) (2)

Compris dans une zone d'aménagement différé (Z.A.D.) (3)

Cadre réservé à l'administration

Date de réception

Numéro d'enregistrement

Prix moyen au m²

2300125

A. Propriétaire(s)

Personne physique

Nom, prénom

Monsieur VAILLER Manuel

Profession (facultatif) (5)

Personne morale

Dénomination

Forme juridique

Nom, prénom du représentant

Adresse ou siège social (6)

N° voie

21

Extension

Ter

Type de voie

rue

Nom de voie

du 11 novembre

Lieu-dit ou boîte postale

Code postal

62300

Localité

LENS

Si le bien est en indivision, indiquer le(s) nom(s) de l' (des) autres co-indivisaires et sa (leur) quote-part (7):



B. Situation du bien (8)

Adresse précise du bien

N° voie

17

Extension

Type de voie

Nom de voie

rue Gambetta

Lieu-dit ou boîte postale

Code postal

62300

Localité

LENS

Superficie totale du bien

415 m²

Références cadastrales de la ou les parcelles

Section	N°	Lieu-dit (quartier, arrondissement)	Superficie totale
AB	949 à 957	17 rue Gambetta	415 m ²

Plan(s) cadastral(aux) joint(s)

OUI

NON

C. Désignation du bien

Immeuble

Non bâti

Bâti sur terrain propre

Bâti sur terrain d'autrui, dans ce cas indiquer nom et adresse du

propriétaire :

Occupation du sol en superficie (m²)

Terres	Prés	Vergers	Vignes	Bois	Landes
Carrières	Eaux cadastrées	Jardins	Terrains à bâtir	Terrains d'agrément	Sol

Bâtiments vendus en totalité (9) Terrain avec lot 8 aaraaes

Surface construite au sol (m²) _____ Surface utile ou habitable (m²) 415 m²

Nombre de Niveaux : _____ Appartements : _____ Autres locaux : _____

Vente en lot de volumes _____

Locaux dans un bâtiment en copropriété (10) _____

N° du lot	Bâtiment	Etage	Quote-part des parties communes	Nature et surface utile ou habitable	Le bâtiment est achevé depuis :	Plus de 10 ans	<input type="checkbox"/>
					Le règlement de copropriété a été publié aux hypothèques depuis :	Moins de 10 ans	<input type="checkbox"/>
						Plus de 10 ans	<input type="checkbox"/>
						Moins de 10 ans	<input type="checkbox"/>

En cas d'indivision, quote-part du bien vendu : _____

Droits sociaux (11) _____

Désignation de la société : _____

Désignation des droits : _____

Nature _____ Nombre _____ Numéro des parts _____

D. Usage et occupation (12)

Usage

habitation professionnel mixte commercial agricole autre (préciser) Terrain + aaraaes

Occupation

par le(s) propriétaire(s) par un (des) locataire(s) sans occupant autre (préciser) : _____

Le cas échéant, joindre un état locatif

E. Droits réels ou personnels

Grevant les biens OUI NON

Préciser la nature _____ Indiquer si rente viagère antérieure _____

F. Modalités de la cession

1 - Vente amiable

Prix de vente ou évaluation (en lettres et en chiffres) 180 000 € (Cent quatre-vingt mille euros)

Dont éventuellement inclus : Mobilier _____ Cheptel _____ Récoltes _____ Autres _____

Si vente indissociable d'autres biens
Adresse précise du bien (description à porter en annexe) : _____

Modalités de paiement :

comptant à la signature de l'acte authentique à terme (préciser) :

Si commission, montant : TTC HT Bénéficiaire : acquéreur vendeur

Paiement en nature _____

Désignation de la contrepartie de l'aliénation _____

Evaluation de la contrepartie _____

Rente viagère _____

Montant annuel _____ Montant comptant _____

Bénéficiaire(s) de la rente _____

Droit d'usage et d'habitation (à préciser)

Evaluation de l'usage ou de l'usufruit _____

Vente de la nue-propiété (à préciser)

Echange _____

Désignation des biens reçus en échange _____

Montant de la soulte le cas échéant _____ Propriétaires contre-échangistes _____

Apport en société

Bénéficiaire _____ Estimation du bien apporté _____

Cession de tantième de terrains contre remise de locaux à construire

Estimation du terrain _____ Estimation des locaux à remettre _____

Location-accession – Estimation de l'immeuble objet de la location-accession

2 – Adjudication (13)

Volontaire Rendue obligatoire par une disposition législative ou réglementaire

Mettant fin à une indivision ne résultant pas d'une donation-partage

Date et lieu de l'adjudication _____ Montant de la mise à prix _____

G. Les soussignés déclarent :

Que le(s) propriétaire(s) nommé(s) à la rubrique 1

Demande(nt) au titulaire du droit de préemption d'acquérir les biens désignés à la rubrique 3 aux prix et conditions indiqués (14)

A (ont) recherché un acquéreur disposé à acquérir les biens désignés à la rubrique 3 aux prix et conditions indiqués

Nom, prénom de l'acquéreur (15) _____

Profession (facultatif) _____

Adresse

N° voie _____ Extension _____ Type de voie _____

Nom de voie _____ Lieu-dit ou boîte postale _____

Code postal _____ Localité _____

Indications complémentaires concernant l'opération envisagée par l'acquéreur (facultatif) (16)

Qu'il est chargé de procéder à la vente par voie d'adjudication comme indiqué à la rubrique F-2 des biens désignés à la rubrique C appartenant a(ux) propriétaire(s) nommé(s) en A

A **LENS** Le **18/04/2023** Signature et cachet s'il y a lieu

H. Rubrique à remplir si le signataire n'est pas le propriétaire (17) :

Nom, prénom **Maître QUILTON Benoit**

Qualité _____

Adresse

N° voie **2** Extension _____ Type de voie **Place**

Nom de voie **Jean Jaurès** Lieu-dit ou boîte postale _____

Code postal **62300** Localité **LENS**

I. Notification des décisions du titulaire du droit de préemption :

Toutes les décisions relatives à l'exercice du droit de préemption devront être notifiées :

A l'adresse du (des) propriétaire(s) mentionné(s) à la rubrique A

A l'adresse du mandataire mentionnée à la rubrique H, adresse où le(s) propriétaire(s) a (ont) fait élection de domicile

J. Observations

K. Cadre réservé au titulaire du droit de préemption :

Déclaration d'intention d'aliéner ou demande d'acquisition d'un bien soumis à l'un des droits de préemption prévus par le code de l'urbanisme

Liste des renvois figurant dans le formulaire

(1) -

La déclaration ou la demande doit être établie en 4 feuillets et adressée au destinataire (cf. renvois (2), (3) et (4)) par pli recommandé avec demande d'avis de réception postal, ou déposée contre décharge, ou transmise par voie électronique.

(2) -

Si le bien est soumis au droit de préemption urbain, la déclaration ou la demande doit être adressée à la mairie de la commune où se trouve situé ce bien

(3) -

Si le bien est compris dans une zone d'aménagement différé, la déclaration ou la demande est à adresser au maire de la commune où se trouve situé ce bien

(4) -

Si le bien est compris dans une zone de préemption délimitée au titre de la législation sur les "espaces naturels sensibles des départements", la déclaration est à adresser au président du Conseil général du département dans lequel se trouve situé ce bien.

(5) -

Profession à renseigner selon la nomenclature INSEE des professions et catégories socio-professionnelles en 8 postes : agriculteurs exploitants, artisans, commerçants et chefs d'entreprise, cadres et professions intellectuelles supérieures, professions intermédiaires, employés, ouvriers, retraités, autres personnes sans activité professionnelle.

(6) -

Le siège à indiquer dans cette rubrique (si le propriétaire est une personne morale) est celui du principal établissement ; lorsque la déclaration ou la demande est présentée par un établissement secondaire, le signataire devra en indiquer l'adresse à la rubrique H et remplir également la rubrique I.

(7) -

Pour les immeubles en indivision, deux cas doivent être distingués :
l'immeuble est soumis au droit de préemption urbain ou compris dans une zone d'aménagement différé : les cessions des droits indivis, même si ceux-ci ne représentent pas la totalité de l'immeuble, doivent faire l'objet d'une déclaration d'intention d'aliéner, sauf si elles sont consenties à l'un des co-indivisaires ;
l'immeuble est compris dans une zone de préemption des espaces naturels sensibles des départements : n'est soumise à déclaration d'intention d'aliéner que la cession de l'ensemble des droits indivis représentant l'immeuble dans son entier, sauf pour le droit de préemption du Conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres qui est applicable à la cession de droits indivis sur un immeuble ou une partie d'immeuble bâti ou non bâti ainsi qu'à la cession de la majorité des parts d'une société civile immobilière lorsque le patrimoine de cette société est constitué par une unité foncière, bâtie ou non, sur la totalité ou certaines parties des zones de préemption créées par le conseil général ou le conservatoire.

(8) -

Si la cession du bien entraîne une division parcellaire, indiquez là à cet endroit.

(9) -

Bâtiments vendus en totalité ; les renseignements à fournir ne doivent porter que sur le bâtiment principal (la maison par exemple).
la surface construite au sol ainsi que la surface utile ou habitable peuvent être indiquées approximativement ;
les niveaux s'entendent, tant des étages proprement dits que des sous-sols, rez-de-chaussées ou combles le cas échéant locaux autres que des appartements : il s'agit des locaux principaux affectés à un usage autre que d'habitation (bureaux, magasins par exemple)

(10) -

Locaux dans un bâtiment en copropriété :

Nature des lots : précisez s'il s'agit d'un appartement, d'une cave, d'un box pour automobile, etc.

La surface utile ou habitable n'est à indiquer que pour les locaux principaux (appartements, bureaux, etc.)

(11) -

Droits sociaux (si cette rubrique doit être remplie, il est nécessaire de remplir également la rubrique précédente : "locaux dans un bâtiment en copropriété").

Désignation de la société : indiquez seulement sa dénomination, sa forme juridique (par exemple : société civile) ainsi que l'adresse de son siège, comme prévu à la rubrique A.

Nature des droits cédés : parts ou actions par exemple.

(12) -

Usage : il s'agit de l'usage actuel du bien.

Si vous souhaitez, en accord avec votre acquéreur, donner des indications sur l'usage futur qu'il entend conférer au bien, les faire figurer à la rubrique G.

(13) -

Adjudication :

Cette rubrique correspond à des cas dans lesquels la déclaration doit être obligatoirement établie par le notaire ou le greffier du tribunal compétent chargé de procéder à l'adjudication.

Au cas où l'adjudication serait faite sans qu'une mise à prix soit prévue, vous devez nécessairement évaluer le bien.

(14) -

Cette rubrique est à remplir lorsque le propriétaire fait exercice du "droit de délaissement" qui lui est offert par le code de l'urbanisme lorsque son bien est compris dans une zone d'aménagement différé ou soumis au droit de préemption urbain.

(15) -

Les renseignements concernant l'acquéreur doivent être obligatoirement fournis si la personne qui se propose d'acquérir l'immeuble l'exige : en effet, en cas de non utilisation aux fins prévues par les textes des biens acquis par préemption, l'ancien propriétaire et l'acquéreur évincé par la préemption disposent d'un droit de rachat préférentiel et, en cas de méconnaissance de ce droit, d'une action en dommages-intérêts.

(16) -

Indications complémentaires concernant l'opération envisagée par l'acquéreur : vous pouvez préciser à cet endroit, en accord avec l'acquéreur, l'usage que ce dernier entend conférer au bien :

- maintien de l'usage actuel

- ou, au contraire, changement de cet usage, par exemple, conversion de bureaux en logements. Vous pouvez préciser également les conditions dans lesquelles l'acquéreur envisage de conférer cette destination au bien : en le laissant en l'état, en le réhabilitant, en édifiant une construction neuve, etc.

(17) -

Signataire autre que le propriétaire :

Qualité : mandataire, fondé de pouvoirs, gérant de la société propriétaire, etc.

Joindre à la déclaration ou à la demande une copie du pouvoir ou du mandat.

Pour en savoir plus,

Ministère de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement – La Grande Arche - 925055 La Défense cedex
standard + (33) 1 40 81 21 22

<http://www.developpement-durable.gouv.fr>

- au 2ème étage : 2 chambres, salle de bains, W.C.,
- au 3ème étage : 2 chambres, 1 débarras.

Sur et avec un terrain cadastré section AB n° 775 pour 96 m2.

Observation étant ici faite que :

- le rez-de-chaussée est loué commercialement à usage carterie, moyennant un loyer mensuel actuel de 7.500 F.
- l'appartement au dessus est occupé par Monsieur et Madame VAILLER-CASTELAIN à titre de résidence principale.

Immeuble 2 :

Une maison à usage d'habitation et de commerce sise à LENS 3 rue Gambetta, comprenant :

- au sous-sol : 3 caves,
- au rez-de-chaussée : séjour, cuisine, bureau, W.C.,
- à l'étage : 3 chambres, salle de bains, 1 pièce.

Garage - cour.
Sur et avec un terrain cadastré section AB n° 962 pour 112 m2.

Observation étant ici faite que ledit immeuble est loué à Monsieur LEFEBVRE Gérard moyennant un loyer mensuel actuel de 3.530 F.

Immeuble 3 :

Un terrain sur lequel sont érigés 8 garages en matériaux légers, sis à LENS 13 rue Gambetta, cadastré section AB :

- n° 949 pour 18 m2,
- n° 950 pour 19 m2,
- n° 951 pour 19 m2,
- n° 952 pour 19 m2,
- n° 953 pour 20 m2,
- n° 954 pour 272 m2,
- n° 955 pour 15 m2,
- n° 956 pour 17 m2,
- n° 957 pour 16 m2.

Observation étant ici faite que lesdits garages sont loués, savoir :

- 1 garage à Monsieur VELLA, moyennant un loyer mensuel de 233 F.
- 1 garage à Monsieur LEFEBVRE, moyennant un loyer mensuel de 233 F.
- 2 garages à Monsieur COPPOLLA, moyennant un loyer mensuel de 466 F.
- 2 garages à LENS VOYAGES, moyennant un loyer mensuel de 466 F.

liste locataires garage au 17 rue gambetta 62300 lens

AB 949

18m2 M Prymka bernard né le 08/09/1949 a henin lietard domicilié
rue gambetta 62300 lens GSM 06 61 01 73 02

AB 950

19m2 M Fade ait thrit né le 22/08/1978 né le 22/08/1979 a hénin
lietard domicilié 39 rue de la paix 62300 lens GSM 07 89 54 08
14

AB 951

19m2 M Vandaele stephane né le 15/01/1980 à lens domicilié 43
rue des jardins 62300 lens GSM 06 86 28 60 23

AB 952

19m2 SAS Cathy decorations appt 1 30 rue jean jaurés 59113 seclin
représenté par MMe coupez cathy née le 24/11/1965 a Gonnehem
GSM (monsieur) 06 20 96 06 31

AB 953

20m2 M Lavigogne stephane né le 15/04/1964 a lens domicilié au 3
bis rue gambetta 62300 lens GSM 06 07 49 00 61

AB 954 terrain nu 272 m2 vacant

AB 955 956 957 15m2 17m2 16m2

loués a MMe pocognoli stephanie epouse Mollet née le 04/03/1974 0
arras domiciliée rue de la gare 62300 lens 07 61 88 41 57

tous libérables au bout d'un mois
 18/04/23

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

Le 15/06/2023

Le Directeur départemental des Finances
publiques du Pas de Calais

à

Monsieur le Maire
de Lens

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : S.CLABAUX
 Courriel : sonia.clabaux@dgfip.finances.gouv.fr
 Téléphone : 0321212743

Réf DS:12697427
 Réf OSE : 2023-62498-42365

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 :

Batterie de huit garages pour automobiles

Adresse du bien :

17 rue Léon Gambetta, 62 300 Lens

Valeur :

168 000€, 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 : XH/TDG_DAB_17 rue GAMBETTA (section AB n° 949 à 957)

2 - DATES

de consultation :	26/05/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble : visite extérieure	13/06/2023
du dossier complet :	13/06/2023

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

3.3. Projet et prix envisagé

Acquisition par voie de préemption d'une batterie de huit garages pour automobiles. La Déclaration d'Intention d'Aliéner d'un montant de 180 000€ a été reçue en mairie de Lens le 18 avril 2023.

Le consultant a précisé dans la saisine que : « La collectivité est en mesure de justifier de la réalité d'un projet d'action ou d'opération d'aménagement relevant de l'intérêt général, répondant ainsi aux objectifs mentionnés à l'article L. 300-1 du Code de l'urbanisme, même si les caractéris-

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

tiques précises ne sont pas à ce stade définies. La nature du projet apparaîtra dans la décision de préemption ».

Pas de négociations engagées sur le prix.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

La commune de Lens se situe dans le département du Pas de Calais, et borde l'A21.

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

Le bien se situe dans une zone à dominante d'habitations et de commerces, au coeur de la ville de Lens. Il est accessible par la rue Gambetta, à proximité des transports communs et de la gare ferroviaire.

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	AB949 à 957	Rue Léon Gambetta	415m ²	Batterie de 8 garages pour véhicules automobiles dans deux bâtiments distincts construits en béton et briques avec couverture en tôles fibrociment, clôturé et fermé par un portail métallique. Le sol est en nature de schiste et le terrain de forme rectangulaire dispose d'une façade de 14m environ. Par courriel du 12/06/2023 via la plateforme démarches simplifiées, le propriétaire des garages a indiqué au consultant que les garages étaient construits en matériaux légers et n'étaient pas équipés d'électricité ou d'arrivée d'eau. Aucuns travaux ne sont à prévoir.
TOTAL			415m ²	

4.4. Descriptif



4.5. Surfaces du bâti

La saisine du consultant ne mentionne pas de surfaces pour les garages.

Les informations déclaratives disponibles à ce jour font état de huit garages, six de 14m² et deux de 16m².

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Propriétaire : Ms Vailler Manuel et Jean.

Origine de propriété : ancienne, non répertoriée.

5.2. Conditions d'occupation

Actuellement occupé, la saisine du consultant mentionne que : « le vendeur s'engage à donner congé aux locataires pour rendre le bien libre de toute location ou occupation au plus tard le jour de la régularisation de l'acte authentique d'achat ». Aussi, pour l'estimation domaniale, le bien est considéré libre d'occupation.

6 - URBANISME

6.1.règles actuelles

Plan Local d'Urbanisme.

Zone UCV : cette zone (zone urbaine centre-ville) constitue l'espace central de la commune. Elle s'articule autour d'un pôle d'équipements que sont le stade Bollaërt-Delelis ainsi que le Louvre. Elle a vocation à accueillir une pluralité de fonctions afin d'entretenir une animation nécessaire à l'attractivité d'un centre-ville: équipements publics, activités commerciales, habitats individuels et collectifs. Le secteur est également constitué du pôle gare. Il s'agit en effet d'affirmer la centralité de la ville par la création d'un secteur l'activité tertiaire sera développée en lien avec ce pôle. L'ancien cinéma Apollo ainsi que les parcelles cadastrales situées à proximité ont pour objet de recevoir l'implantation d'équipements structurants à vocation hôtelière, commerciale, culturelle, d'habitat et de services destinés à marquer de façon significative l'entrée du quartier gares. La zone UCV comprend un sous secteur UCV1 correspondant au secteur le plus densifié du secteur du centre-ville.

-Servitudes administratives, d'utilité publique ou de droit privé : périmètre de 500m autour des stations TCSP(BHNS), zonage archéologique, zone de ruissellement, axe terrestre bruyant, retrait-gonflement des argiles, zone potentiellement sujette aux débordements de nappe.

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 garages en batterie avec un terrain d'assiette supérieur à 100m², entre janvier 2020 et mai 2023, situés sur Lens, ont été recherchés.

Biens non bâtis : garages en batterie - valeur vénale								
N°	date mutation	commune adresse	Réf cadastre	superficie du terrain	urbanisme	Prix €	Prix € / garage	Observations
1	15/09/2022	Lens, 18 rue Mayeux 	BI45	180m ²	UVC1-Limite UCV	50 000€	12 500€	Ensemble de 4 garages(3x13m ² +14m ²) en centre ville
2	06/08/2020	Lens, rue du 14 juillet 	BO1143-1144-1145-1146	500m ²	UCV1	98 000€	8 909€	Ensemble de 11 garages (10x15m ² +1x42m ²) en centre ville
3	11/06/2020	Lens, rue F.Gauthier 	AB334	241m ²	UCV1	100 000€	20 000€	Cinq garages(5x15m ²) en coeur de ville
MOYENNE							13 803€	
DOMINANTE							12 500€	

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 trois mutations à titre onéreux dans une fourchette de prix allant de 8 900€/garage à 20 000€/garage. Les termes 1 et 2 disposent d'un accès au garage par une voie étroite. Le terme 3 est le plus proche du bien évalué et présente un accès direct et plus aisé aux garages depuis la voie routière. Cependant son terrain d'assiette est un peu moins important que celui du bien évalué.

Compte tenu des caractéristiques du bien évalué, de son emplacement en coeur de ville et de la superficie du terrain d'assiette, la valorisation est fixée à 21 000€/garage.

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 **168 000€** (21 000x8).

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur maximale d'acquisition sans justification particulière à 184 800€.

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