



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

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

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

NOMENCLATURE : 2 - 3 - 2

**DÉCISION RELATIVE À L'EXERCICE DU
DROIT DE PREEMPTION URBAIN A DES
CONDITIONS FINANCIERES
DIFFERENTES DE CELLES DE LA
DECLARATION D'INTENTION D'ALIENER
LES TERRAINS NON BATIS SIS A LENS
(62300), ROUTE D'ARRAS**

DECISION n° 2024-42

Le Maire de la Ville de LENS,

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

Vu le Code général des collectivités territoriales et notamment les articles L. 2122-22 et L. 2131-4 ;

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment son livre II titre 1^{er} des parties législative et réglementaire ;

Vu la Loi "Aménagement" n° 85-729 du 18 juillet 1985 précisée par la Loi n° 91662 d'Orientation sur la Ville du 13 juillet 1991 traitant notamment de l'exercice du droit de préemption urbain ;

Vu le Décret n° 86-516 du 14 mars 1986 pris pour l'application de la Loi n° 85-729 du 18 juillet 1985 ;

Vu la Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains, et notamment dans ses articles 19, 20, 21, 22, 23 et 24 modifiant le Droit de Préemption Urbain, articles d'application immédiate ;

Vu la Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové ;

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L. 211-1 prévoyant qu'un droit de préemption urbain peut être institué pour réaliser les opérations et actions d'urbanisme définies à l'article L. 300-1 du même code, R. 211-1 et suivants, R. 213-8 ;

Vu les articles R. 213-8, L. 211 et suivants, R. 211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme ;

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 commune de LENS approuvé le 16 décembre 2020 et mis à jour par arrêté municipal n° 2022-1632 du 16 juin 2022 ;

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 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 27 septembre 2023 portant approbation de la modification n° 01 du Plan Local d'Urbanisme ;

Vu la Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA) en date du 21 novembre 2023 réceptionnée par voie dématérialisée le même jour aux termes de laquelle la société dénommée ATF IMMO dont le siège est à AVION (62210), 231 Boulevard Henri MARTEL a déclaré son intention d'aliéner les terrains non bâtis sis à LENS (62300), route d'ARRAS et figurant au cadastre sous les numéros 751 et 1278 de la section AD (contenance cadastrale totale : 623 m²) moyennant le prix de DEUX CENT QUARANTE MILLE EUROS (240.000,00 €) payable comptant, les frais de notaire étant à la charge de la collectivité ainsi que les honoraires de négociation d'un montant de ONZE MILLE EUROS (11.000,00 €) ;

Vu la demande unique de communication des documents permettant d'apprécier la consistance et l'état de l'immeuble formulée par la COMMUNE DE LENS par lettre recommandée au propriétaire en date du 17 janvier 2024 qui en a accusé bonne réception le 30 janvier 2024, 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 ordinaire ;

Vu la demande unique de communication des documents permettant d'apprécier la consistance et l'état de l'immeuble formulée par la COMMUNE DE LENS et remise en mains propres au Notaire contre récépissé le 19 janvier 2024, 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 ordinaire ;

Vu la reprise du délai de préemption le 25 janvier 2024, par suite de la réception du dernier document demandé ;

Vu le report du délai de préemption fixé au 25 février 2024, le délai restant entre la fin du délai de préemption ordinaire (21 janvier 2024) et la réception du dernier document demandé (25 janvier 2024) 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 ces terrains non-bâties arbitrée à CENT SOIXANTE HUIT MILLE CINQ CENT CINQUANTE QUATRE EUROS (168.554,00 €) mais assortie d'une marge d'appréciation de 10,00 % portant la valeur maximale d'acquisition - sans justification particulière - à CENT QUATRE VINGT CINQ MILLE QUATRE CENT NEUF EUROS (185.409,00 €), ainsi justifié dans l'avis du Domaine rendu le 16 février 2024 référencé 2024 - 62498 - 03739 ;

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 Faculté 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 l'évolution des modes de consommations, que 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'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH), la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC), Action Logement et l'EPF HAUTS-DE-FRANCE, 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 de 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 la route d'ARRAS constitue un axe majeur d'entrée de ville depuis les communes d'AVION et ELEU-DIT-LEAUWETTE ;

Vu les travaux d'aménagement des espaces publics visant, d'une part, à rééquilibrer les trafics en fonction des usages sur cet axe privilégié pour rejoindre le centre-ville et de grands équipements (tels que le musée du LOUVRE LENS, le stade BOLLAERT-DELELIS, le complexe aquatique Aqualens) et, d'autre part, à rétablir une seconde porte d'entrée de la Cité 4 actuellement engagée dans un programme de rénovation urbaine dans le cadre du dispositif national ERBM (Engagement pour le Renouveau du Bassin Minier) ;

Considérant que la requalification de ce site s'inscrit dans la politique d'attractivité et de renouvellement urbain poursuivie par la ville dans le respect de la démarche de sobriété foncière mise en œuvre par l'Etat ;

Vu le développement économique et la dynamique commerciale du secteur (reprise du site de l'ancien « ACTION » par l'enseigne « TEDY », ouverture de 3 nouveaux commerces sur le site de l'ex. « MONSIEUR MEUBLE ») en lien avec les aménagements de la ville ;

Vu la Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA) en date du 14 décembre 2023 réceptionnée par voie dématérialisée le même jour aux termes de laquelle la société dénommée SCI MARJO dont le siège est à AVION (62210), 231 Boulevard Henri MARTEL a déclaré son intention d'aliéner l'immeuble à usage mixte (commercial et habitation) sis à LENS (62300), route d'ARRAS et figurant au cadastre sous le numéro 1277 de la section AD (contenance cadastrale totale : 715 m²) moyennant le prix de QUATRE CENT MILLE EUROS (400.000,00 €) payable comptant, les frais de notaire étant à la charge de la collectivité ainsi que les honoraires de négociation d'un montant de DIX HUIT MILLE EUROS (18.000,00 €) ;

Vu la signature de la convention opérationnelle « LENS – Restaurant, route d'ARRAS » en date du 20 février 2024 entre la ville et l'EPF Hauts-de-France permettant l'acquisition de ce bien par délégation de l'exercice du droit de préemption urbain puis sa déconstruction avant revente à la ville dans un délai de 3 ans ;

Considérant que l'acquisition de ces emprises permet de poursuivre la maîtrise foncière engagée sur le secteur en vue de dégager une assise foncière cohérente avec la mise en œuvre d'un projet urbain ;

Considérant donc que l'acquisition de ces terrains non-bâties 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 régi par les dispositions de l'article L. 211-1 et suivants dudit Code ;

Considérant que le prix indiqué dans la Déclaration d'Intention d'Aliéner du 21 novembre 2023 est jugé trop élevé au vu de la consistance du bien, de son état et du marché immobilier local ;

Considérant qu'il convient d'exercer le droit de préemption urbain à des conditions financières différentes de celles de la Déclaration d'Intention d'Aliéner du 21 novembre 2023 ;

D É C I D E :

ARTICLE 1 - La ville de LENS exerce son droit de préemption urbain pour l'acquisition des terrains non-bâties sis à LENS (62300), route d'ARRAS et figurant au cadastre sous les numéros 751 et 1278 de la section AD (contenance cadastrale totale : 623 m²) appartenant à la société ATF IMMO, aux conditions financières suivantes, soit une offre d'acquisition au prix de CENT SOIXANTE HUIT MILLE CINQ CENT CINQUANTE QUATRE EUROS (168.554,00 €) payable comptant, les frais et émoluments de l'acte

authentique à régulariser et de ses suites éventuelles étant supportés par la collectivité ainsi que les honoraires de négociation.

ARTICLE 2 - Conformément à l'article R. 213-10 du Code de l'urbanisme, le vendeur dispose d'un délai de deux mois à compter de la réception de la présente offre pour faire connaître sa décision par lettre recommandée avec accusé de réception comportant l'une des modalités suivantes :

- Soit il accepte le prix proposé.
Dans ce cas, la vente au profit de la COMMUNE DE LENS est définitive.
Elle sera ensuite régularisée, conformément aux dispositions de l'article R. 213-12 du Code de l'urbanisme, et il sera dressé un acte authentique dans un délai de trois mois à compter de cet accord ;
- Soit il maintient le prix figurant dans la déclaration d'intention d'aliéner.
Dans ce cas, conformément aux dispositions de l'article L. 213-4 du Code de l'urbanisme, la société ATF IMMO se réserve la possibilité de faire fixer la valeur du bien par la juridiction compétente en matière d'expropriation ;
- Soit il renonce purement et simplement à l'aliénation de son bien.
Dans ce cas, il sera tenu de déposer une déclaration d'intention d'aliéner lors de la prochaine vente.
Le silence de la société ATF IMMO, dans le délai de deux mois à compter de la notification de la présente offre, équivaut à renonciation d'aliéner.

ARTICLE 3 - Cette décision sera notifiée à :

- la société ATF IMMO dont le siège est à AVION (62210), 231 Boulevard Henri MARTEL, en sa qualité de vendeur,
- Maître Benjamin BERNARD, Notaire à LIEVIN (62800), 05 rue Faidherbe chez qui le vendeur a élu domicile,
- Monsieur Rachid MADDACH, demeurant à FACHES-THUMESNIL (59155), 10/11 rue d'HAUBOURDIN, en sa qualité d'acquéreur évincé.

ARTICLE 4 - Au cas où des droits réels ou personnels grevant l'immeuble, autres que ceux figurant dans la rubrique E de la présente Déclaration d'Intention d'Aliéner, viendraient à être portés 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 DIA, qui elle-même sera dès lors considérée comme irrecevable.

Une nouvelle Déclaration d'Intention d'Aliéner précisant ces éventuels droits réels ou personnels devra être déposée.

ARTICLE 5 - La présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de LILLE (59000), 5 rue Geoffroy Saint Hilaire, dans le délai de deux mois à compter de sa notification.

Le Tribunal Administratif peut être saisi par l'application informatique « télérecours citoyen » accessible par le site internet : www.telerecours.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 mois suivant la réponse.

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

ARTICLE 6 - 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 Madame la Sous-Préfète de l'arrondissement de LENS.

ARTICLE 7 - 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 20 FEV. 2024

Pour le Maire,

L'Adjoint Délégué.



Jean-François CECAK

Annexes :

- Déclaration d'Intention d'Aliéner
- Avis du Domaine sur la valeur vénale