

DECISION N° 2022 - 266

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

NOMENCLATURE 3.2.

DIRECTION DE L'AMENAGEMENT ET DU
DEVELOPPEMENT DE LA VILLE
PLANIFICATION URBAINE / FONCIER
Affaire traitée par Mme BOULANGER
Attachée Territorial
SB/CD

**DÉCISION RELATIVE À L'EXERCICE DU
DROIT DE PREEMPTION URBAIN SUR
UN IMMEUBLE BATI SITUÉ A LENS 43
RUE DE LA GARE SUITE A VENTE
PAR ADJUDICATION DEVANT LE
TRIBUNAL JUDICIAIRE DE BETHUNE**

Le Maire de la Ville de LENS,
Président de la Communauté d'Agglomération de Lens-Liévin,

Vu les dispositions de l'article L.2122-22 du Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le code de l'urbanisme, notamment les articles L213-1 et suivants, R213-1 et suivants,

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 Prémption définis par le Code de l'urbanisme,

Vu l'arrêté n°2020-1029 du 25 mai 2020 modifié par l'arrêté n°2022-1726 du 30 juin 2022 portant délégations à des Adjointes au Maire,

Vu le Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Lens approuvé le 16 décembre 2020,

Vu la délibération du Conseil Municipal de la commune de Lens du 16 décembre 2020 portant instauration du Droit de Prémption Urbain sur les zones U du Plan Local d'Urbanisme,

Vu le courrier du Tribunal Judiciaire de Béthune en date du 24 février 2022 par lequel il a été déclaré la vente par adjudication de l'immeuble sis à Lens, 43 rue de la Gare et fixé l'audience des Criées au 23 juin 2022 avec une mise à prix de 89 000 € par suite de saisie immobilière,

Vu le courriel du greffe du Tribunal de Béthune en date du 23 juin 2022 informant que l'enchère a été remportée pour un montant de 300 000 € (trois cent mille euros), par l'avocat Maître Anne-Corinne SANDEVOIR-LACHAUDRU ;

Vu le courriel du greffe du Tribunal de Béthune en date du 06 juillet 2022 informant de l'absence de surenchère dans le délai de 10 jours suivant l'audience d'adjudication du 23/06/2022,

Vu le courrier de Maître Sandevour en date du 6 juillet 2022, informant que l'immeuble a été adjugé à la société Luxe Immo, 25 rue de Ponthieu, bâtiment A, 75008 Paris, pour une enchère de 300 000 € (trois cent mille euros), les frais préalables étant de 10 697,68 € (dix mille six cent quatre-vingt-dix-sept euros

et soixante-huit centimes) et les émoluments de 6 405,81 € (six mille quatre-cent-cinq euros et quatre-vingt-un centimes), et demandant si la commune entend préempter le bien,

Vu le courriel du greffe du Tribunal de Béthune en date du 07 juillet 2022, confirmant le montant des frais préalables,

Vu l'avis du Domaine du 18 juillet 2022 référence 2022-62498-54501, fixant la valeur vénale de l'immeuble sis, 43 rue de la gare à Lens, cadastré section AB 902 pour une surface de 408 m², à 212 000 € (deux cent douze mille euros hors taxes) ;

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 des Sciences 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 ;

Considérant que la ZAC « centralité » est composée de plusieurs secteurs opérationnels, dont celui dit de « l'Apollo », lequel est situé en face de la gare de Lens et constitue une vitrine du centre-ville et du renouveau souhaité sur le territoire ;

Considérant que ce secteur a accueilli un premier programme immobilier mixte de 11000 m² de surface de plancher comprenant un hôtel de gamme 3 étoiles et des immeubles de logements avec des activités de service en rez-de-chaussée, amorçant la transformation urbaine souhaitée sur le secteur ;

Considérant que, dans la continuité de la dynamique engagée par ce programme, la ville mène une réflexion sur la mise en œuvre de projets complémentaires et a identifié à ce titre un ensemble d'immeubles composé du bâtiment de l'ancienne gare routière, sis 49 rue de la Gare, propriété de la collectivité, et des immeubles mitoyens sis rue de la Gare ;

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 de 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 Lens Liévin (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'État 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 Liévin en une convention unique 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 objet 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 le bien objet de l'adjudication se situe dans le périmètre prioritaire composé des rues Létienne/Place du Général de Gaulle/rue de La Gare/place de République au 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'immeuble, comprenant 21 logements, un local commercial, et une dépendance, tous vacants depuis plus de 5 ans, a été identifié comme étant un immeuble prioritaire par les études citées ci-avant ;

Considérant que l'acquisition de cet immeuble 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 immeuble participe 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 ainsi qu'à ceux du projet de territoire de la CALL, approuvé le 27 juin 2017 ;

Considérant donc que l'acquisition du 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 prévu à l'article L210-1 dudit Code ;

D É C I D E

ARTICLE 1 – La ville de Lens exerce son droit de préemption par substitution à l'adjudicataire conformément à l'article R 213-15 du code de l'urbanisme sur l'immeuble sis 43 rue de la Gare à Lens, cadastré AB902, d'une surface cadastrale de 408 m², au prix de la dernière enchère d'un montant de 300 000 € (trois cent mille euros) auxquels s'ajoutent 10 697,68 € (dix mille six cent quatre-vingt-dix-sept euros et soixante-huit centimes) de frais préalables, et 6 405,81 € (six mille quatre-cent-cinq euros et quatre-vingt-un centimes) d'émoluments.

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 un délai de DEUX MOIS à compter de sa notification. Le Tribunal Administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site internet www.telerecours.fr

La présente décision peut également faire l'objet d'un recours gracieux dans le même délai de DEUX MOIS.

Cette démarche prolonge le délai du 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 4 – La présente décision sera affichée en Mairie et transmise à Monsieur le Sous-préfet de l'arrondissement de LENS.

ARTICLE 5 - Le Directeur Général Adjoint des Services de la Mairie - Vie de la Cité - Accès aux Services Publics et Ressources Internes, est chargé de l'exécution des dispositions de la présente décision.

Fait à LENS, le 19 JUIL. 2022

Pour Le Maire
L'adjoint délégué



Jean-Pierre HANON

Annexes : - courrier du tribunal de Béthune du 24 février 2022
 - courrier de Maître Sandevour-Lachaudru du 05 juillet 2022

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE BÉTHUNE

Place Lamartine 62407 BETHUNE CEDEX

Tél.: 03 21 68 72 00

Greffe du Juge de l'exécution
Service des saisies immobilières

VILLE DE LENS

28 FEV. 2022

ARRIVEE COURRIER

Béthune le 24 février 2022

Les références à rappeler

RG : N° RG 21/00039 - N° Portalis
DBZ2-W-B7F-HHVG

DESTINATAIRE

Monsieur le Maire
Service Urbanisme
17 Place Jean Jaurès
62300 LENS

DEMANDERESSE
S.A. BANQUE POPULAIRE DU NORD

DEFENDEURS

Khalid CHAKIR, Etablissement public TRESOR
PUBLIC DE LILLE CENTRE DES FINANCES
PUBLIQUES, suite à inscription d'hypothèque légale
du 16/01/2015 publiée le 27/01/2015 volume 2015 V
174 au SPFB2, Etablissement public TRESOR
PUBLIC DE LENS CENTRE DES FINANCES
PUBLIQUES,
suite à inscription d'hypothèque légale du 02/11/2016
acte du 24/10/2016 volume V 2452
suite à autre inscription acte du 16/03/2018 publié le
19/03/2018 volume 6204P03 2018 V 743
suite à inscription d'hypothèque légale du 06/03/2019
déposée le 12/03/2019 volume 6204P03 2019 V 638
suite à inscription d'hypothèque légale du 15/04/2019
déposée le 16/04/2019 volume 6204P03 2019 V 927,
Etablissement public TRESOR PUBLIC DE
ROUBAIX CENTRE DES FINANCES PUBLIQUES,
suite à inscription d'hypothèque légale du 29/11/2018
volume 6204P03 2018 V 2843
suite à inscription d'hypothèque légale du 09/06/2021
volume 6204P02 100 D 10752, Etablissement public
AGENCE DE GESTION ET DE RECOUVREMENT
DES AVOIRS SAISIS ET CONFISQUES

Planification Urbaine

01 MARS 2022

ARRIVEE

PROCEDURE DE SAISIE IMMOBILIERE

DROIT DE PRÉEMPTION DES
COMMUNES

OBJET : Vente par adjudication
Droit de préemption des communes sur les zones d'intervention foncière

REFERENCES : Loi du 31 décembre 1975 (J.O. du 3 Janvier 1976)
Décret du 29 Mars 1976 N°76 277 (J.O. du 30 Mars 1976)

En application de l'article 211-28 du décret du 29 mars 1976 N°76-277 pris en application de la loi citée en références et pour le cas où vous auriez l'intention d'exercer au profit de votre commune un droit de préemption en vous substituant à l'adjudicataire, et aussi en vertu de l'article 108 de la loi 98-657 du 29 Juillet 1998, titre 1er du livre VI du Code de la construction et de l'habitation (art 616) : "en cas vente sur saisie immobilière d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble constituant la résidence principale d'une personne qui remplit les conditions de ressources pour l'attribution d'un logement à loyer modéré, il est institué au bénéfice de la commune un droit de préemption destiné à assurer la maintien dans les lieux du saisi."

Ce droit de préemption est exercé suivant les modalités prévues par le Code de l'Urbanisme en matière de droit de préemption urbain, en cas de vente par adjudication lorsque cette procédure est rendue obligatoire de par la loi ou le règlement.

La commune peut déléguer ce droit, dans les conditions définies à l'article 213-3 du Code de l'Urbanisme à un office public d'habitations à loyer modéré ou office public d'aménagement et de construction.

ANNE-CORINNE
SANDEVOIR-LACHAUDRU
AVOCAT

210, place Lamartine
B.P. 40178
62403 BETHUNE CEDEX
TEL : 03.21.61.03.09
FAX : 03.21.61.10.23
Email : acsandevoravocat@lachaudru.fr
Site : www.avocat-sandevor-lachaudru.com
Case Palais N° 16

MAIRIE LENS
A L'ATTENTION DE MR ETIENNE
CARREZ
17 Bis Place Jean Jaurès
62300 LENS

BETHUNE, le 06 juillet 2022

Nos Réfs :
BPN/ CHAKIR Khalib
52195 ACS/ACS

Vos Réfs : Service Habitat
EC/DR - 2016-03-11

ADJUDICATION DU 23 JUIN 2022

MAIL : ecarrez@mairie-lens.fr
Tel : 03.21.77.45.89

Cher Monsieur,

Je me permets de vous contacter pour vous faire part que l'immeuble sis 43 rue de la Gare à LENS 62300 a été adjugé devant le Tribunal judiciaire le 23 juin 2022 à la STE LUXE IMMO 25 rue de Ponthieu bâtiment A à 75008 PARIS pour son enchère de 300 000 €, les frais préalables étant de 10697.68 € et les émoluments de 6405.81 €. Cette société est représentée par Mr PORCARO.

Vous êtes dépositaire des clefs suite à la mise en sécurité de l'immeuble et je souhaiterais pouvoir les récupérer directement ou la STE LUXE IMMO pour lui permettre de diligenter des devis.

Je vous remercie de bien vouloir m'indiquer la suite qui peut être réservé à ma demande et m'indiquer si la mairie entend préempter.

Vous pouvez me contacter directement ou par le biais d'un conseil

Je vous souhaite bonne réception de la présente.

Je vous prie de croire, Cher Monsieur, à l'assurance de mes salutations distinguées.

Anne-Corinne SANDEVOIR