

**NOMENCLATURE 2.3.2**

**DECISION RELATIVE A L'EXERCICE DU  
DROIT DE PREEMPTION URBAIN SUR  
L'ENSEMBLE IMMOBILIER BATI ET NON BATI  
SIS A LENS (62300), 48 BIS RUE SAINT  
ANTOINE**

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

*Affaire traitée par :*

**M. DI GIACOMO** // Attaché territorial  
☎ 03.21.77.45.77  
✉ [tdigiaco@mairie-lens.fr](mailto:tdigiaco@mairie-lens.fr)

**Mme DHENIN** // Adjoint administratif principal 1<sup>ère</sup> classe  
☎ 03.21.08.03.57  
✉ [cdhenin@mairie-lens.fr](mailto:cdhenin@mairie-lens.fr)

**DECISION n° 2025 – 35**

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<sup>er</sup> 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. 210-1, L. 211-1 à L. 211-7, L. 213-1 à L. 213-18 et L. 300-1 relatifs à l'exercice des droits de préemption,

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

**VU** l'arrêté n° 2024-2150 du 26 juillet 2024 portant modification de l'article 5 de l'arrêté n° 2022-2812 du 26 septembre 2022 portant délégations à des adjoints au Maire,

**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,

**CONSIDERANT** la Demande d'Acquisition d'un Bien (DAB) en date du 07 janvier 2025 réceptionnée par voie postale avec accusé de réception le 14 janvier 2025 (*annexe 01*) aux termes de laquelle l' ASSOCIATION DIOCESAINE D'ARRAS dont le siège est à ARRAS (62000), 103 rue d'Amiens, a proposé à la COMMUNE DE LENS l'acquisition d'un ensemble immobilier bâti et non-bâti sis à LENS (62300), 48 bis rue Saint Antoine et figurant au Cadastre sous les numéros 254, 716, 717, 837 et 840 de la section AE (contenance cadastrale totale : 1177 m<sup>2</sup>) 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,

**CONSIDERANT** les conditions essentielles et déterminantes imposées par l' ASSOCIATION DIOCESAINE D'ARRAS sans lesquelles la vente n'aurait pas été proposée,

**CONSIDERANT** la valeur vénale de cet ensemble immobilier déterminée à DEUX CENT QUATRE-VINGT-UN MILLE QUATRE CENTS EUROS (281.400,00 €) par le service du Domaine dans son avis du 25 août 2023 référencé 2023-62498-59167 (*annexe 02*),

**CONSIDERANT** 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,

**CONSIDERANT** que la Cité 4, Quartier Prioritaire de la Ville (QPV) qui rassemble 1365 habitants et 619 logements, est classée en zone tampon UNESCO et est concernée par le périmètre de protection des monuments historiques (statue Emile BASLY),

**CONSIDERANT** que la Cité 4 est intégrée dans un territoire en mutation, à proximité des grands équipements et grands projets urbains de la centralité d'agglomération,

**CONSIDERANT** que dans le cadre de l'engagement pour le renouveau du bassin minier (ERBM), la Ville et la Communauté d'agglomération de LENS-LIEVIN, avec les partenaires institutionnels du dispositif et notamment l'Etat et le Conseil régional Hauts-De-France, ont engagé une étude urbaine et sociale qui a abouti à la formalisation d'un schéma directeur d'aménagement de l'ensemble de la Cité 4, en parallèle des réhabilitations des logements réalisées par MAISONS & CITES SOCIETE ANONYME D'HLM,

**CONSIDERANT** que ce schéma directeur d'aménagement a permis de valider de grands objectifs de réaménagement des espaces publics pour le quartier en vue d'améliorer la qualité de vie des habitants, les liaisons dans la Cité et avec les autres quartiers, de valoriser le paysage et le patrimoine en renforçant les équipements présents et d'adapter la Cité aux besoins actuels,

**CONSIDERANT** que ce schéma directeur d'aménagement s'articule autour de trois grandes orientations :

- Renforcement du cœur de la Cité,
- Adaptation de la Cité aux besoins actuels tout en renforçant sa valeur patrimoniale,
- Amélioration de la mobilité et structuration du maillage viaire,

**CONSIDERANT** que ce schéma directeur d'aménagement a permis de valider de grands objectifs de réaménagement des espaces publics pour le quartier en vue d'améliorer la qualité de vie des habitants, les liaisons dans la Cité et avec les autres quartiers, de valoriser le paysage et le patrimoine en renforçant les équipements présents et d'adapter la Cité aux besoins actuels,

**CONSIDERANT** que ce schéma directeur d'aménagement permettra également de réduire la « fracture invisible » entre la Cité 4 et la Résidence SELLIER en créant un seul et unique quartier,

**CONSIDERANT**, dans ce quartier en devenir, le rôle irremplaçable au quotidien des associations présentes notamment au centre VACHALA, au cercle amical du 4, au gymnase HOCHMAN, au plus proche des habitants de toutes les générations : animation des territoires, activités sportives, culturelles, accompagnement des publics fragiles, espace de dialogues et d'implication citoyenne, amortisseur social lors des crises...,

**CONSIDERANT** que la ville de LENS soutient les bénévoles qui donnent de leur temps et de leur énergie au service de l'intérêt général, ainsi que le tissu associatif qui représente un acteur majeur pour notre économie, générant un nombre d'emplois supérieur au secteur de la construction,

**CONSIDERANT** que ce soutien volontariste aux associations se concrétise par la mise en place d'un accompagnement local renforcé, notamment auprès des petites associations, qui se traduit, en outre, par un appui financier renforcé, dans un contexte budgétaire pourtant extrêmement tendu, permettant ainsi aux dirigeants et bénévoles d'agir sur le terrain au quotidien et d'être confiants dans l'avenir de leurs projets,

**CONSIDERANT** la nécessité de poursuivre la maîtrise sur la Cité 4 pour engager l'opérationnalité de la requalification envisagée à court et moyen terme,

**CONSIDERANT** donc l'intérêt général résidant dans l'opportunité pour la commune de LENS d'acquérir cet ensemble immobilier pour permettre 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, destiné à promouvoir l'engagement associatif et citoyen sur la cité 4, justifiant ainsi l'exercice du droit de préemption urbain régi par les articles L. 211-1 et suivants dudit Code,

### **D É C I D E :**

**ARTICLE 1** - D' exercer le droit de préemption urbain dont dispose la ville de LENS à l'occasion de l'aliénation du bien suivant :

Commune :	LENS (62300)
Adresse :	48 bis rue Saint Antoine
Références cadastrales :	Section AE n° 254, 716, 717, 837 et 840
Contenance cadastrale totale :	1177 m <sup>2</sup>
Etat :	Ensemble immobilier bâti et non-bâti à usage de bâtiment paroissial (ancienne église désacralisée)  Libre d'occupation
Réception de la DAB :	14 janvier 2025
Vendeur(s) :	ASSOCIATION DIOCESAINE D'ARRAS
Représentant :	M <sup>e</sup> Adrien DUMAS, Notaire à LENS

**ARTICLE 2** - D' acquérir les biens ci-dessus désignés au prix indiqué dans la demande d'acquisition du bien de DEUX CENT QUARANTE MILLE EUROS (240.000,00 €), les frais et émoluments de l'acte authentique à régulariser et de ses suites éventuelles étant supportés par la collectivité.

**ARTICLE 3** - D'accepter la condition particulière ci-après littéralement retranscrite :

**« CONDITIONS ESSENTIELLES ET DETERMINANTES**

*En raison de son objet précédemment à usage culturel, la présente vente a lieu sous la condition déterminante sans laquelle elle ne pourrait être faite, que l'acquéreur, ses ayant droits à titre gratuit ou à titre onéreux, ne puissent utiliser l'immeuble présentement vendu à l'usage d'aucun culte, sauf dérogation accordée par l'Association Diocésaine d'ARRAS.*

*L'acquéreur s'engage à ne pas utiliser l'immeuble pour une activité qui serait contraire à la morale (notamment débit de boissons, dancing, jeux de hasard), d'une manière générale qui est contraire aux bonnes mœurs.*

*Il s'agit d'une condition déterminante sans laquelle la présente vente n'aurait pas été consentie. L'Association Diocésaine d'ARRAS aura donc la possibilité de demander la résolution de la vente pour non-exécution de cette charge, sans aucune indemnité.*

*En cas de non-respect de cette clause, il lui sera possible également d'agir par tout moyen de droit pour y faire cesser l'infraction, et le propriétaire devra verser une indemnité égale au double de la valeur locative de l'immeuble, par mois de retard, à compter du jour où l'infraction sera constatée.*

*Le tout nonobstant de demander la résolution de la vente.*

*L'acquéreur s'engage à respecter de bonne foi la clause d'affectation ci-dessus, il s'oblige également à la rappeler dans tous contrats de vente ou cession de cet immeuble, ainsi que dans tous contrats de locations.*

*Cette interdiction d'affectation ne cessera qu'après démolition des constructions existantes. Cette interdiction est stipulée pour une durée de VINGT ANS (20 ans) à compter de la signature de l'acte de vente.*

*L'association Diocésaine d'ARRAS autorise toutefois l'acquéreur à mettre à disposition tout ou partie de l'immeuble à une association de son choix à l'effet d'ouvrir, de manière temporaire, une buvette dans le cadre de l'organisation d'un évènement (manifestation, loto, ...) ».*

**ARTICLE 4** - De faire intervenir le transfert de propriété au profit de la ville de LENS à la plus tardive des dates entre la signature de l'acte authentique dressé par notaire et le paiement (ou consignation, si obstacle au paiement) du prix principal de vente, conformément aux dispositions de l'article L. 213-14 du Code de l'urbanisme.

**ARTICLE 5** - Conformément aux dispositions de l'article L. 213-15 du Code de l'urbanisme, de laisser au vendeur la jouissance du bien ainsi préempté jusqu'au paiement intégral du prix par la ville de LENS,

**ARTICLE 6** - D'imputer les dépenses d'un montant de DEUX CENT CINQUANTE MILLE EUROS (250.000,00 €) T.T.C aux crédits inscrits au budget général en section investissement.

**ARTICLE 7** - Au cas où des droits réels ou personnels grevant l'immeuble, autres que ceux figurant dans la rubrique E de la présente demande d'acquisition d'un bien, 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 DAB qui elle-même sera dès lors considérée comme irrecevable.

Une nouvelle demande d'acquisition d'un bien précisant ces éventuels droits réels ou personnels devra, dès lors, être déposée.

**ARTICLE 8** - 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 publicité. Le Tribunal Administratif peut être saisi par l'application informatique « télerecours citoyen » accessible par le site internet : [www.telerecours.fr](http://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 alors 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 9** - La présente décision fera l'objet d'une publication sur le site Internet de la ville de LENS [www.villedelens.fr](http://www.villedelens.fr) – rubriques actes administratifs et sera transmise à Madame la Sous-Préfète de l'arrondissement de LENS.

**ARTICLE 10** - 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 03 FEV. 2025

Par délégation du Maire,  
Monsieur Jean-François CÉCAK  
Adjoint en charge de l'urbanisme réglementaire  
et de la stratégie urbaine intégrée  
Jean-François CÉCAK



Annexes :

- ⇒ Demande d'acquisition d'un bien
- ⇒ Avis du Domaine du 25 août 2023 référencé 2023-62498-59167

## 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

Ce formulaire est émis par le ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires\*

**Ce formulaire peut se remplir facilement sur ordinateur. Si vous ne disposez pas du logiciel adapté, vous pouvez télécharger Adobe Acrobat Reader gratuitement via ce lien [🔗](#)**

- 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 (articles L. 215-1 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 dépôt au guichet : \_\_\_\_ / \_\_\_\_ / \_\_\_\_ N° d'enregistrement :

Prix moyen au m<sup>2</sup> :

### A - Propriétaire(s) du bien

Pour une personne physique (5) :

Nom d'usage 1

Prénom 1

Profession 1 (facultatif) (6) : .....

Si le bien n'est pas en indivision, veuillez renseigner l'identité de l'éventuel co-déclarant :

Nom

Prénom

Profession 1 (facultatif) (6) : .....

Pour une personne morale (7) :

Dénomination

Forme juridique

ASSOCIATION DIOCESAINE D'ARRAS

Association déclarée

N° SIRET

423 208 560

Nom d'usage du représentant

Prénom du représentant

LEBRUN

BERNARD

Si le bien est en indivision (8), soit entre personnes physiques, soit entre personnes morales, indiquer le nombre de co-indivisaire(s) : ..... et compléter la fiche complémentaire « Autre(s) déclarant(s) » (9) en indiquant leur(s) nom(s), prénom(s), adresse(s) et quote(s)-part(s).

[1] Article A 213.1 du Code de l'urbanisme

Adresse ou siège social (10)

N° de boîte aux lettres, appartement, escalier, étage... : [REDACTED]

Nom de l'entrée, immeuble, résidence, ZA... : [REDACTED]

Numéro : [REDACTED] Voie : 103 rue d'Amiens

Lieu-dit : [REDACTED] Localité : ARRAS

Pays : [REDACTED] Division territoriale (si international) : [REDACTED]

Code postal : 62000 BP : [REDACTED] Cedex : [REDACTED]

Téléphone (facultatif) : [REDACTED] Indicatif (facultatif) : [REDACTED]

Adresse électronique (facultatif) :

[REDACTED]@[REDACTED]

## B - Situation du bien

### Adresse précise du bien

La cession du bien entraîne-t-elle une division parcellaire ?  Oui  Non

N° de boîte aux lettres, appartement, escalier, étage... : [REDACTED]

Nom de l'entrée, immeuble, résidence, ZA... : [REDACTED]

Numéro : [REDACTED] Type de voie : [REDACTED] Nom de la voie : 48 Bis Rue Saint Antoine

Lieu-dit : [REDACTED]

Localité : LENS

Code postal : 62300 BP : [REDACTED] Cedex : [REDACTED]

Superficie totale de l'assiette foncière du bien cédé (m<sup>2</sup>) : 00ha 11a 77ca

### Références cadastrales de la parcelle

Préfixe	Section	N°	Lieu-dit (quartier, arrondissement)	Localité	superficie
	AE	0254	RUE SAINT VALENTIN	LENS	00 ha 07 a 32 ca
	AE	0716	48 RUE SAINT ANTOINE	LENS	00 ha 00 a 49 ca
	AE	0717	50 RUE SAINT ANTOINE	LENS	00 ha 02 a 93 ca

 Si le bien est situé sur plus de parcelles cadastrales, veuillez renseigner l'annexe dédiée.

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 le nom du propriétaire : [REDACTED]

En cas d'indivision, précisez la quote-part du bien vendu : [REDACTED]

### Nature des droits cédés

Pleine Propriété  Nue-Propriété  Usufruit

Nature du sol en superficie (m<sup>2</sup>)

Terres	Prés	Vergers	Vignes	Bois	Landes
Carrières	Eaux cadastrées	Jardins	Terrains à bâtir	Terrains d'agrément	Sol
					1 177 M <sup>2</sup>

Caractéristiques du bien (hors copropriétés et division en volumes)

Bâtiments vendus en totalité (11) :

Batiment paroissial (Ancienne Eglise désacralisée)

Surface construite au sol (m<sup>2</sup>) : Surface utile ou habitable (m<sup>2</sup>) :

Nombre de :  Niveaux  Appartements  Autres locaux

Caractéristiques du bien (division en volumes)

Vente en volumes N° des voumes :

Caractéristiques du bien (copropriété)

Locaux dans un bâtiment en copropriété (12)

N° d'inscription au registre des copropriétés :

Le bien est achevé depuis :  Plus de 4 ans  Moins de 4 ans

Le règlement de copropriété a été publié aux hypothèses depuis :  Plus de 10 ans  Moins de 10 ans

N° du lot	Bâtiment	Étage	Quote-part des parties communes	Nature	Surface utile ou habitable

Lotissement

Bien situé dans un lotissement ?  Oui  Non (i) Joindre le règlement et le cahier des charges du lotissement.

Non

Droits sociaux (13)

Désignation de la société : Nombre de parts cédées :

Désignation des droits : Nombre total de parts :

Nature :

Numéro des parts :

La cession conduit-elle l'acquéreur à détenir la majorité des parts de la société ?  Oui  Non

D - Usage et occupation (14)

Usage (i) Si plusieurs usages, cocher les cases correspondantes

Habitation  Professionnel  Commercial  Agricole

Autre (préciser) : Lieu de culte (Eglise désacralisée)

#### Occupation

- Par le(s) propriétaire(s)  
 Par un (des) locataire(s) - Le cas échéant, préciser la nature du bail, le montant annuel hors charge du loyer, la date de prise d'effet et de fin de bail et le nom du locataire.  
 Sans occupant  
 Autre (préciser) : \_\_\_\_\_

Une installation soumise à autorisation ou à enregistrement, au titre du code de l'environnement a-t-elle été exploitée sur le terrain ?

- Oui - S'il y a lieu, joindre les informations dues telles que spécifiées par l'article L. 514-20 du code de l'environnement.  
 Non

#### E - Droits réels ou personnels (15)

Grevant les biens :  Oui  Non

Préciser la nature : condition particulière à insérer dans l'acte Indiquer si rente viagère antérieure :  Oui  Non

#### F - Modalité de la cession ou de la donation

##### 1 - Vente amiable

Prix de vente hors commission (en chiffres) : 240 000,00 (en lettres) : deux cent quarante mille euros + frais d'acquisition

Si TVA en sus du prix, préciser le montant (en chiffres) : \_\_\_\_\_

Évaluation hors commission (en chiffres) : \_\_\_\_\_ (en lettres) : \_\_\_\_\_

Dont éventuellement inclus : Mobilier : \_\_\_\_\_ Autres : \_\_\_\_\_

Vente indissociable d'autres biens :  Oui  Non

Si oui, adresse précise du bien (description à porter en annexe) :

\_\_\_\_\_

##### Modalité de paiement

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

\_\_\_\_\_

Si commission, montant : \_\_\_\_\_  TTC  HT

À la charge de :  Acquéreur  Vendeur

Si paiement en nature

Désignation de la contrepartie de l'aliénation :

\_\_\_\_\_

Évaluation de la contrepartie : \_\_\_\_\_

Rente viagère Montant annuel : \_\_\_\_\_ Montant comptant : \_\_\_\_\_

Bénéficiaire(s) de la rente :

\_\_\_\_\_

Droit d'usage et d'habitation  Vente de la nue-propriété

Évaluation de l'usage ou de l'usufruit : \_\_\_\_\_

##### Autres modalités de transfert

Échange

Désignation des biens reçus en échange :

\_\_\_\_\_

Montant de la soule le cas échéant : [REDACTED]

Propriétaires contre-échangistes :

Apports en société

Bénéficiaire : [REDACTED] Estimation du bien apporté : [REDACTED]

Cession de tantième de terrains contre remise de locaux à construire

Estimation du terrain : [REDACTED] Estimation des locaux à remettre (dation) : [REDACTED]

Location-accession - Estimation de l'immeuble objet de la location-accession : [REDACTED]

## 2 - Adjudication (16)

Volontaire  Ou rendue obligatoire par une disposition législative ou réglementaire

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

Date de l'adjudication : [REDACTED] Montant de la mise à prix : [REDACTED]

Lieu de l'adjudication :

## 3 - Donation (17)

Oui  Non

### G - Les soussignés déclarent

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

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

Acquéreur - personne physique (facultatif) (18) :

Nom d'usage

Prénom

Profession : [REDACTED]

Acquéreur - personne morale (facultatif) (18) :

Nom d'usage du représentant

Prénom du représentant

Dénomination

Forme juridique

N° SIRET

Adresse de l'acquéreur (facultatif) (18) :

N° de boîte aux lettres, appartement, escalier, étage... : [REDACTED]

Nom de l'entrée, immeuble, résidence, ZA... : [REDACTED]

Numéro : [REDACTED] Voie : [REDACTED]

Lieu-dit : [REDACTED] Localité : [REDACTED]

Pays : [REDACTED] Division territoriale (si international) : [REDACTED]

Code postal : [REDACTED] BP : [REDACTED] Cedex : [REDACTED]

Téléphone (facultatif) : [REDACTED] Indicatif (facultatif) : [REDACTED]

Adresse électronique (facultatif) :

[REDACTED]@ [REDACTED]

Indications complémentaires concernant l'opération envisagée par l'acquéreur (facultatif) (19) :

2 - Demande(nt) au titulaire du droit de préemption d'acquiescer les biens désignés à la rubrique C aux prix et conditions indiqués (20).

3 - 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 au(x) propriétaire(s) nommé(s) à la rubrique A.

**Le bien devra faire l'objet d'une désacralisation préalablement à la réitération par acte authentique**

**La vente est conditionnée au respect d'une condition particulière liée à la destination du bien, reprise au projet d'acte de vente ci-annexé.**

Fait à : Arras  
Le : 07/01/2025



Association Diocésaine d'Arras  
103, rue d'Amiens - CS 61016  
59006 Arras cedex

Signature et cachet s'il y a lieu

**H - Rubrique à remplir si le signataire est le notaire ou un autre mandataire (21)**

Nom d'usage

Prénom

Qualité

Adresse électronique :

@

Adresse

N° de boîte aux lettres, appartement, escalier, étage... : \_\_\_\_\_

Nom de l'entrée, immeuble, résidence, ZA... : \_\_\_\_\_

Numéro : \_\_\_\_\_ Voie : \_\_\_\_\_

Lieu-dit : \_\_\_\_\_

Localité : \_\_\_\_\_ Pays : \_\_\_\_\_

Code postal : \_\_\_\_\_ BP : \_\_\_\_\_ Cedex : \_\_\_\_\_

Téléphone : \_\_\_\_\_ Indicatif si international) : + \_\_\_\_\_

## I - Observations

### **La vente aura lieu aux conditions de drit en pareille matière et sous la condition suivante :**

En raison de son objet précédemment à usage cultuel, l'ACQUEREUR s'interdit, tant pour lui-même ainsi que pour ses ayants droit, successeurs et ayants cause, à utiliser l'immeuble présentement vendu à l'usage d'aucun culte, sauf dérogation expressément accordée par l'Association Diocésaine d'ARRAS.

De plus, l'ACQUEREUR s'interdit, tant pour lui-même ainsi que pour ses ayants droit, successeurs et ayants cause, à exercer ou permettre que soient exercées, dans le bien vendu, directement ou indirectement, d'une façon générale, des activités contraires aux bonnes mœurs, à l'ordre public ou à la législation en vigueur, et de façon particulière, toute activité de débit de boissons, dancing et jeux de hasard.

Le VENDEUR autorise toutefois l'ACQUEREUR, ses ayants droit, successeurs et ayants cause, à mettre à disposition le bien vendu, en tout ou partie, à tout organisme de son choix à l'effet d'ouvrir, de manière temporaire, une buvette, dancing, loto,... dans le cadre de l'organisation d'un évènement spécifique et ponctuel.

Cette restriction est demandée par le VENDEUR compte tenu de l'usage passé du bien présentement vendu qui était alors un lieu de culte.

Cette restriction est demandée par le VENDEUR et acceptée par l'ACQUEREUR pour une durée de TROIS années à compter des présentes.

La présente restriction est une condition déterminante sans laquelle la présente vente n'aurait pas été consentie.

En cas d'infraction à cette restriction, le VENDEUR pourra la faire constater et donner lieu aux poursuites judiciaires permettant de la faire cesser, nonobstant toute demande de dommages et intérêts.

**Cadre réservé au titulaire du droit de préemption**

### **Informations concernant vos données à caractère personnel**

Nous avons besoin de vos données pour étudier votre demande et pour vous contacter par la suite.

Le responsable de traitement de la déclaration d'intention d'aliéner est la commune de dépôt de votre dossier. Les données recueillies seront transmises aux services compétents pour l'instruction de votre demande.

Ainsi, pour toutes informations, questions ou exercice de vos droits portant sur la collecte et le traitement de vos données à des fins d'instruction, veuillez prendre contact avec la mairie du lieu de dépôt de votre dossier.

Conformément au Règlement (UE) 2016/679 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation des données et de la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés modifiée, vous disposez d'un droit d'accès et de rectification.

Si vous estimez que vos droits ne sont pas respectés, vous pouvez faire une réclamation auprès de la Commission Nationale Informatique et Libertés (CNIL), par courrier :

À l'attention du délégué à la protection des données

3 Place de Fontenoy

TSA 80715

75334 Paris Cedex 07

## Annexe - Références cadastrales

Si votre bien porte sur plusieurs parcelles cadastrales, veuillez indiquer pour chaque parcelle cadastrale sa superficie : **A SUPPRIMER AVANT IMPRESSION : Annexe à retrouver complétée automatiquement dans un autre courrier.**

Préfixe	Section	N°	Lieu-dit (quartier, arrondissement)	Localité	Superficie totale (m <sup>2</sup> )
	AE	0837	52 RUE SAINT ANTOINE	LENS	44 m <sup>2</sup>

Préfixe	Section	N°	Lieu-dit (quartier, arrondissement)	Localité	Superficie totale (m <sup>2</sup> )
	AE	0840	RUE SAINT AME	LENS	59 m <sup>2</sup>

Préfixe	Section	N°	Lieu-dit (quartier, arrondissement)	Localité	Superficie totale (m <sup>2</sup> )

Préfixe	Section	N°	Lieu-dit (quartier, arrondissement)	Localité	Superficie totale (m <sup>2</sup> )

Préfixe	Section	N°	Lieu-dit (quartier, arrondissement)	Localité	Superficie totale (m <sup>2</sup> )

Préfixe	Section	N°	Lieu-dit (quartier, arrondissement)	Localité	Superficie totale (m <sup>2</sup> )

Préfixe	Section	N°	Lieu-dit (quartier, arrondissement)	Localité	Superficie totale (m <sup>2</sup> )

Préfixe	Section	N°	Lieu-dit (quartier, arrondissement)	Localité	Superficie totale (m <sup>2</sup> )

Préfixe	Section	N°	Lieu-dit (quartier, arrondissement)	Localité	Superficie totale (m <sup>2</sup> )

Préfixe	Section	N°	Lieu-dit (quartier, arrondissement)	Localité	Superficie totale (m <sup>2</sup> )

Préfixe	Section	N°	Lieu-dit (quartier, arrondissement)	Localité	Superficie totale (m <sup>2</sup> )

## 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, régi par les articles L. 211-1 et suivants du code de l'urbanisme, la déclaration ou la demande doit être adressée à la mairie de la commune où est situé ce bien.
- (3) – Si le bien est compris dans une zone d'aménagement différé (article L. 212-1 et suivants du code de l'urbanisme), la déclaration ou la demande est à adresser au maire de la commune où est 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 » (article L. 215-1 et suivants du code de l'urbanisme), la déclaration est à adresser au président du conseil départemental du département dans lequel est situé ce bien.
- (5) – Si la demande est faite conjointement par deux personnes qui ne sont pas en indivision, il faut indiquer le nom et le prénom du second déclarant dans nom 2 prénom 2 ; dans le cas d'une indivision des compléments devront être apportés dans la fiche complémentaire dédiée « Autre(s) déclarant(s) » (cf. renvoi 9).
- (6) – Si la profession est renseignée, elle doit l'être 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.
- (7) – Si le déclarant est une personne morale ou plusieurs personnes morales, les éléments doivent être clairement renseignés (Siret, forme juridique et identité du représentant). La possibilité qu'il y ait plusieurs personnes comme déclarants peut être traitée dans la fiche complémentaire dédiée « Autre(s) déclarant(s) ».
- (8) – 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 : 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 du littoral 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 départemental ou le Conservatoire.
- (9) – En cas d'indivision entre personnes physiques ou entre personnes morales, les informations relatives à l'identité, l'adresse et à la quote-part seront obligatoirement renseignées dans la fiche complémentaire « Autre(s) déclarant(s) » générée automatiquement lorsque le nombre de co-indivisaires est renseigné.
- (10) – L'adresse du déclarant doit être la plus détaillée possible. Pour le siège social (si le propriétaire est une personne morale), il faut indiquer l'adresse du principal établissement ; lorsque la déclaration ou la demande est présentée par un établissement secondaire, le signataire devra indiquer l'adresse à la rubrique H.
- (11) – 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, commerces par exemple). Le numéro des volumes pour une vente en volumes permet d'identifier le bien objet de la vente.
- (12) – 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...).
- (13) – Droits sociaux : lorsque la DIA porte sur la vente de parts de société (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. Il faut indiquer le nombre et le numéro des parts.
- (14) – Usage : il s'agit de l'usage actuel du bien. Il peut y avoir plusieurs usages donc plusieurs choix conjoints possibles. 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.
- (15) – Indiquer clairement s'il y a des droits réels ou personnels.  
La mention « en attente d'éléments de la conservation des hypothèques » n'est pas admise.

---

**(16)** – 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.

---

**(17)** – La donation peut donner lieu à droit de préemption. Ceci est régi par l'article L. 213-1-1 du code de l'urbanisme qui précise en effet que sont également soumis au droit de préemption les immeubles ou ensembles de droits sociaux mentionnés au 1° de l'article L. 213-1 lorsqu'ils font l'objet d'une donation entre vifs, sauf si celle-ci est effectuée :

1° Entre ascendants et descendants ;

2° Entre collatéraux jusqu'au sixième degré ;

3° Entre époux ou partenaires d'un pacte civil de solidarité ;

4° Entre une personne et les descendants de son conjoint ou de son partenaire de pacte civil de solidarité, ou entre ces descendants.

---

**(18)** – 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.

---

**(19)** – 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...

---

**(20)** – 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.

---

**(21)** – Signataire autre que le propriétaire.

Qualité : notaire, 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.

---

① Pour en savoir plus

Tour Séquoia - 92055 La Défense cedex - Tél : 01 40 81 21 22

[www.ecologie.gouv.fr](http://www.ecologie.gouv.fr)

Le soussigné

Monsieur Bernard LEBRUN

Agissant au nom de

L'ASSOCIATION DIOCESAINE D'ARRAS", association culturelle, conforme aux lois des 9 décembre 1905 et 1er juillet 1901 selon l'avis du Conseil d'Etat du 13 décembre 1923, légalité réitérée par lettre de la 1ère Ministre du 9 mars 2023 adressée au Nonce Apostolique par la voie diplomatique, et titulaire de la qualité culturelle conformément à l'article 19-1 de la loi du 9 décembre 1905 modifiée par la loi du 24 août 2021. Association déclarée à la Préfecture du Pas-de-Calais le 26 février 1924 et publiée au Journal Officiel en date du 6 mars 1924, ayant son siège social à ARRAS (62000), 103 rue d'Amiens. Identifiée sous le numéro unique d'identification 423 208 560.

Donne tous pouvoirs à Maître Adrien DUMAS, notaire à LENS à l'effet de :

-procéder aux formalités en vue du dépôt auprès de la mairie de LENS de la demande d'acquisition d'un bien concernant le bien ci-après :

A LENS (PAS-DE-CALAIS) 62300 48 Bis Rue Saint Antoine,  
Un bâtiment paroissial (Ancienne Eglise désacralisée)  
Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AE	0254	RUE SAINT VALENTIN	00 ha 07 a 32 ca
AE	0716	48 RUE SAINT ANTOINE	00 ha 00 a 49 ca
AE	0717	50 RUE SAINT ANTOINE	00 ha 02 a 93 ca
AE	0837	52 RUE SAINT ANTOINE	00 ha 00 a 44 ca
AE	0840	RUE SAINT AME	00 ha 00 a 59 ca

Moyennant le prix de DEUX CENT QUARANTE MILLE EUROS (240 000,00 EUR).

La condition particulière ci-après devra être expressément rappelée :

#### **CONDITIONS ESSENTIELLES ET DETERMINANTES**

En raison de son objet précédemment à usage cultuel, la présente vente a lieu sous la condition déterminante sans laquelle elle ne pourrait être faite, que l'acquéreur, ses ayant droits à titre gratuit ou à titre onéreux, ne puissent utiliser l'immeuble présentement vendu à l'usage d'aucun culte, sauf dérogation accordée par l'Association Diocésaine d'ARRAS.

L'acquéreur s'engage à ne pas utiliser l'immeuble pour une activité qui serait contraire à la morale (notamment débit de boissons, dancing, jeux de hasard), d'une manière générale qui est contraire aux bonnes mœurs.

Il s'agit d'une condition déterminante sans laquelle la présente vente n'aurait pas été consentie.

L'Association Diocésaine d'ARRAS aura donc la possibilité de demander la résolution de la vente pour non-exécution de cette charge, sans aucune indemnité.

En cas de non-respect de cette clause, il lui sera possible également d'agir par tout moyen de droit pour y faire cesser l'infraction, et le propriétaire devra verser une indemnité égale au double de la valeur locative de l'immeuble, par mois de retard, à compter du jour où l'infraction sera constatée.

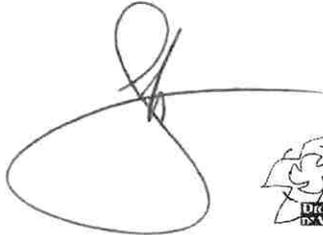
Le tout nonobstant de demander la résolution de la vente.

L'acquéreur s'engage à respecter de bonne foi la clause d'affectation ci-dessus, il s'oblige également à la rappeler dans tous contrats de vente ou cession de cet immeuble, ainsi que dans tous contrats de locations.

Cette interdiction d'affectation ne cessera qu'après démolition des constructions existantes.  
Cette interdiction est stipulée pour une durée de VINGT ANS (20 ans) à compter de la signature de l'acte de vente.

L'association Diocésaine d'ARRAS autorise toutefois l'acquéreur à mettre à disposition tout ou partie de l'immeuble à une association de son choix à l'effet d'ouvrir, de manière temporaire, une buvette dans le cadre de l'organisation d'un évènement (manifestation, loto, ...).

A Arras  
Le 9 janvier 2025



Association Diocésaine d'Arras  
103, rue d'Amiens - CS 61016  
62008 ARRAS cedex

Direction Générale des Finances Publiques

Le 25/08/2023

Direction départementale des Finances Publiques  
du Pas de Calais

Pôle d'évaluation domaniale de Arras

5 rue du Docteur Brassart

62 034 Arras Cedex

Courriel : [ddfip62.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:ddfip62.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr)

Le Directeur départemental des Finances  
publiques du Pas de Calais

à

**POUR NOUS JOINDRE**

Affaire suivie par : S.CLABAUX

Courriel : [sonia.clabaux@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:sonia.clabaux@dgfip.finances.gouv.fr)

Téléphone : 0321212743

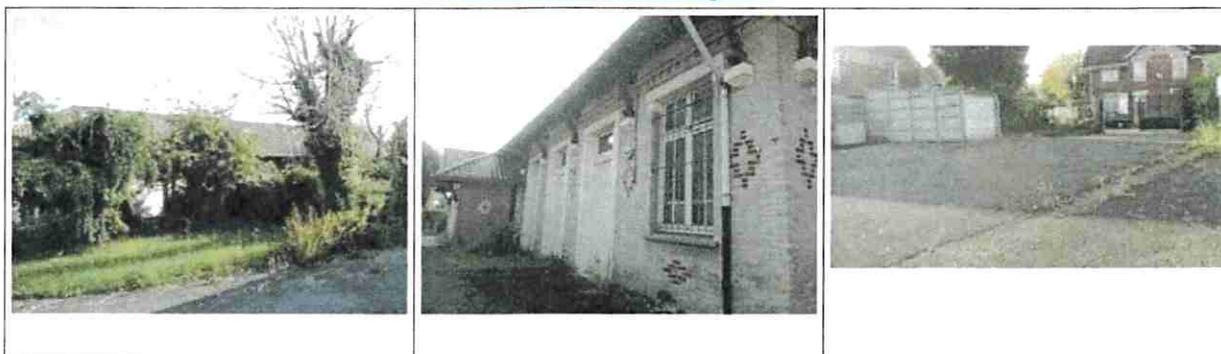
Monsieur le Maire  
de Lens

Réf DS:13554248

Réf OSE : 2023-62498-59167

## AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

[La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(http://collectivites-locales.gouv.fr\)](#)



*Nature du bien :*

Ensemble immobilier à usage paroissial

*Adresse du bien :*

48 bis rue Saint Antoine, 62 300 Lens

*Valeur :*

**281 400€, 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\_48 bis rue Saint Antoine (section AE n° 254-716-717-837-840)

## 2 - DATES

de consultation :	31/07/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	17/08/2023
du dossier complet :	17/08/2023

## 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 <sup>1</sup> :	<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'un ensemble immobilier paroissial. La Demande d'Acquisition du Bien (DAB) est en date du 13/07/23.

Dans le cadre de l'engagement et le renouvellement du bassin minier (ERBM), la Ville et la Communauté d'agglomération de Lens Liévin, avec les partenaires institutionnels du dispositif notamment l'Etat et le Conseil Régional, ont engagé une étude urbaine et sociale qui a abouti à la formalisation d'un schéma directeur d'aménagement de l'ensemble de la cité 4, en parallèle des ré-

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

habilitations des logements réalisées par la SA Hlm Maisons et Cités. Ce schéma a permis de valider de grands objectifs de réaménagement des espaces publics pour le quartier en vue d'améliorer la qualité de vie des habitants, les liaisons dans la cité et avec les autres quartiers et de valoriser le paysage et le patrimoine en renforçant les équipements présents et adapter la cité aux besoins actuels. Le bien à acquérir présente un intérêt certain, de par sa situation géographique stratégique à mi-chemin entre le Parc VACHALA et le groupe scolaire Voltaire, au cœur même du schéma directeur de la Cité 4. Qui plus est, 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 caractéristiques précises ne sont pas à ce stade définies (la nature du projet apparaîtra dans la décision de préemption).

Le montant de la Demande d'Acquisition du Bien (DAB) est fixé à 313.200€ dont 13.200,00 € d'honoraires de négociation à la charge du vendeur.

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale

La commune de Lens se situe à l'Est dans le département du Pas de Calais de la région Hauts de France. Elle est bordée par l'A21.

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

Le bien se situe dans une zone à dominante d'habitations et de quelques commerces en périphérie du centre urbain de Lens. Il est accessible par les rues Saint Antoine et Saint Valentin et il est desservi par les transports en commun (arrêt de bus à proximité).

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	AE254	2b rue Saint Valentin	732m <sup>2</sup>	Ensemble immobilier composé d'une salle paroissiale et d'un garage indépendant
	AE716	48 rue Saint Antoine	49m <sup>2</sup>	
	AE717	50 rue Saint Antoine	293m <sup>2</sup>	
	AE837	52 rue Saint Antoine	44m <sup>2</sup>	
	AE840	Rue Saint Ame	59m <sup>2</sup>	
TOTAL			1 177m <sup>2</sup>	

### 4.4. Descriptif



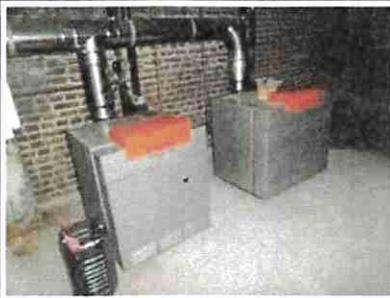
Pièce principale avec puits de lumière



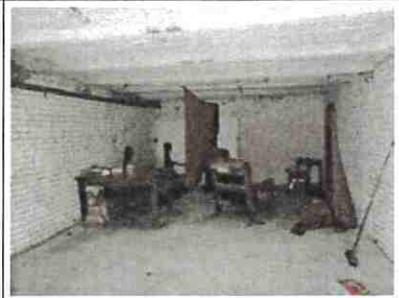
Absence de fenêtre



Accès au grenier



caves



-Ensemble immobilier comprenant un bâtiment principal à usage de salle paroissiale et un garage indépendant pour un véhicule automobile, clôturé par un muret en briques surélevé d'un grillage et fermé par un portail double pan métallique rue Saint Antoine et un portail grillagé rue Saint Valentin. L'ensemble immobilier dispose d'un espace vert sur le devant et d'une cour en sol enrobé permettant le stationnement de véhicules et comprenant un garage.

Le bâtiment principal est construit en briques de plain pied avec une couverture quatre pans en tuiles béton.

-au sous-sol : une cave composée de plusieurs pièces dont une comprenant la chaudière au gaz

-au rez-de-chaussée : entrée sur le côté du bâtiment donnant sur une petite pièce puis une grande pièce principale avec un puits de lumière et une belle hauteur sous plafond disposant de plusieurs accès extérieurs, un espace sanitaire, une pièce neutre avec accès à une cuisine meublée et équipée en partie, un dégagement avec un accès à la cave et au grenier.

Les menuiseries sont principalement en pvc double vitrage protégées par des grilles de protection, certaines sont en bois simple vitrage. Les sols sont carrelés (granit ancien) ou en carreaux de ciment, les murs sont peints, le avec des volets roulants, les sols sont carrelés (granit ancien ou carreaux de ciment), le chauffage est au gaz de ville et fourni par des convecteurs électriques selon les pièces.

Etat général d'entretien : dans la salle principale, deux fenêtres sont absentes et les ouvertures ont été obstruées par des plaques en plastique. Les convecteurs sont d'ancienne génération. Dans certaines pièces, les murs sont à rafraîchir. Sur l'arrière, une petite partie de la toiture a été refaite.

A l'entrée du site, un garage indépendant pour un véhicule automobile est présent, construit en plaques béton avec une couverture en bac acier et fermé par une porte métallique basculante, ne disposant pas d'électricité ou d'arrivée d'eau. L'état intérieur du garage n'a pu être apprécié car la poignée de la porte a été endommagée.

Diagnostic amiante du 15/03/23 : des matériaux et produits contiennent de l'amiante (conduite ventilation chaufferie au sous sol)

Diagnostic assainissement du 19/07/23 : travaux de mise en conformité des rejets de installations intérieures d'assainissement).

-Eléments de plus value : superficie du terrain

-Eléments de moins value : quelques travaux à prévoir

#### **4.5. Surfaces du bâti**

La saisine du consultant mentionne une surface de 402m<sup>2</sup> pour le bâtiment et 12m<sup>2</sup> pour le garage.

Les informations déclaratives disponibles à ce jour font état sur la parcelle AE254, d'un immeuble de bureaux d'une surface de 360m<sup>2</sup> et d'une maison d'habitation de 61m<sup>2</sup>.

Par courriel du 31/07/2023 via la plateforme démarches simplifiées, le consultant a indiqué que la surface estimée du bâtiment était de 402m<sup>2</sup> et la surface estimée du garage de 12m<sup>2</sup>.

Pour l'estimation domaniale, les surfaces de 402m<sup>2</sup> et 12m<sup>2</sup> sont retenues.

## **5 – SITUATION JURIDIQUE**

### **5.1. Propriété de l'immeuble**

Propriétaire : Association Diocésaine d'Arras.

Origine de propriété : ancienne, non répertoriée.

### **5.2. Conditions d'occupation**

Libre d'occupation.

## **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(...).

-Servitudes administratives, d'utilité publique ou de droit privé : zone archéologique, zone de ruissellement, axe terrestre bruyant, retrait-gonflement des argiles (aléa faible), zone potentiellement sujette aux inondations de cave (fiabilité forte). PT1 : zone de protection, AC1 périmètre de protection.

## 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 d'immeubles professionnels, d'une surface comprise entre 150m<sup>2</sup> et 600m<sup>2</sup>, entre janvier 2020 et juin 2023, situés sur Lens, ont été recherchées.

<i>Locaux professionnels – valeur vénale</i>									
N	date mutation	commune adresse	cadastre	Superficie terrain	Surface bâti	urbanisme	prix	Prix/m <sup>2</sup>	Observations
1	20/05/22	Lens, rue de la paix 	AB1007	389m <sup>2</sup>	505m <sup>2</sup>	DPU	275 000€	<b>544,55€</b>	En centre urbain, immeuble à usage de bureaux
2	08/09/21	Lens, 176b av van Pelt 	BN317	805m <sup>2</sup>	186m <sup>2</sup>	DPU	149 600€	<b>804,30€</b>	En dehors du centre urbain-Immeuble de bureaux
3	12/05/21	Lens, 32 av Van Pelt 	AB1577	223m <sup>2</sup>	335m <sup>2</sup>	DPU	150 000€	<b>477,76€</b>	Centre urbain-immeuble professionnel

4	31/07/20	Lens, rue des colibris 	BL756(les) +AH469 -472(loisirs sous lens)	2 812m <sup>2</sup>	600m <sup>2</sup>	DPU	520 000€	<b>866,67€</b>	En dehors du centre urbain Immeuble à usage de centre de formation+ 23 places de stationnement.
								moyenne	<b>673,32€</b>
								dominante	<b>674,43€</b>

### 8.1.2. Autres sources

Aucune consultation de sources externes à la DGFIP n'a été réalisée.

### 8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues

Il ressort des critères retenus une sélection de quatre mutations à titre onéreux dans une fourchette de prix allant de 150 000€ à 520 000€. Les termes de comparaison 1 et 3 sont situés en centre urbain de Lens sur des terrains de petite superficie et présentent des prix autour de 510€/m<sup>2</sup>. A l'inverse, les termes 2 et 4, implantés à l'extérieur du centre urbain et disposant de terrains de plus de 800m<sup>2</sup>, montrent des prix autour de 835€/m<sup>2</sup>.

Le bien évalué dispose d'un terrain de 1 177m<sup>2</sup> mais nécessite quelques travaux. Aussi compte tenu des caractéristiques du bien, la valorisation est fixée à 700€/m<sup>2</sup>.

## 9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

La valeur vénale du bien est arbitrée à **281 400€** (402x700).

Elle est exprimée hors taxes et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur maximale d'acquisition sans justification particulière à 309 540€.

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.*