

DEPARTEMENT DU PAS-DE-CALAIS
ARRONDISSEMENT DE LENS
CANTON DE LIEVIN
COMMUNE DE VIMY

CONSEIL MUNICIPAL – DELIBÉRATION N°3

SEANCE DU 26 JANVIER 2026

L'an deux mille vingt-six, le vingt-six janvier, à dix-neuf heures, le Conseil Municipal s'est réuni au lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de Christian PRIMONT, Maire, par suite de convocation en date du vingt et un janvier, dont un exemplaire a été affiché à la porte de la Mairie.

Présents : Christian PRIMONT, Agnès LEVANT, Franck LODER, René HAUTECOEUR, Sylvie LANCERY, Philippe HEROGUELLE, Marie DECIMA, Annie POEYDOMENGE, Marie-Pascale CLEMENCEAU, Jean-Pierre SANSON, Bernard VANDYCKE, Laurent DEBLOCK, Françoise LOUVEAU, Michèle DRION, Francis MONBORGNE, Yvette DELIGNE, Régina GWIZDEK, Raymond MIKLIC, Danielle BRAY, Philippe DEBAS, Evelynne NACHEL, Doriane HARDY, Pascale FONTAINE.

Absents excusés : Julien WOJCIESZAK, Jean-Marie VERWAERDE, Francis TILMANT.

Absent excusé n'ayant pas pris part au vote : Jean-Paul WILQUIN

Yvette DELIGNE est désignée secrétaire de séance.

OBJET : CESSION DE PARCELLES COMMUNALES – VALIDATION DU PRIX DE VENTE DES TERRAINS DU PROJET « MYOSOTIS » ET INTÉGRATION DE L'ESTIMATION DES DOMAINES.

Vu le Code général des collectivités territoriales (CGCT), et notamment l'article L.2241-1 relatif aux cessions d'immeubles communaux ;

Vu l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) en vigueur sur le secteur ;

Vu l'accord de la Communauté d'Agglomération de Lens-Liévin sur la programmation acceptable ;

Vu l'avis favorable de la commission des finances en date du 15 septembre 2025 ;

Vu la proposition de la société « Habitat Hauts-de-France », aménageur désigné pour ce projet de mixité sociale ;

Vu l'avis du service des domaines estimant la valeur vénale des terrains concernés à 919 000 € HT ;

Vu les objectifs en matière de logements sociaux prévus par l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation (CCH).

Vu la délibération n° 1 du 30 septembre 2025 et le retour du contrôle de légalité (recours gracieux) de la sous-préfète de Lens en date du 2 décembre 2025.

La commission mixte réunie le lundi 19 janvier 2026 a émis un avis favorable.

EXPOSÉ DES MOTIFS :

Le projet d'aménagement « Myosotis » porte sur la réalisation d'un ensemble résidentiel mixte comprenant des logements locatifs (dont une part en logements sociaux), des logements en accession et des parcelles libres de constructeur. Il intègre un béguinage, permettant d'offrir des logements adaptés aux personnes âgées et/ou à autonomie limitée, afin de répondre aux besoins identifiés sur le territoire communal.

L'avis du service des domaines, pris en considération, valorise les terrains à 919 000 € HT. Toutefois, cette estimation s'appuie notamment sur des ventes de parcelles privées dont les prix ressortent surévalués au regard du marché local. Les éléments de marché disponibles indiquent un niveau de prix d'environ 25 €/m² pour des terrains à vocation d'aménagement sur le secteur concerné. En outre, le terrain cédé présente des contraintes spécifiques nécessitant des opérations de nettoyage et de remise en état en raison de la présence de débris historiques (Première Guerre mondiale) détectés sur site, générant des coûts supplémentaires pour l'opérateur (estimés à 200 000€ TTC).

Au regard de ces caractéristiques et des charges techniques particulières, le prix de 650 000 € net vendeur pour une superficie totale de 24 879 m², est cohérent avec le marché réel et justifié. Par ailleurs, l'opération emporte des contreparties suffisantes pour la collectivité : respect de la programmation acceptée par la communauté d'agglomération de Lens-Liévin, réalisation du programme comportant des logements locatifs sociaux et un béguinage, prise en charge des indemnités liées aux baux ruraux en vigueur, ainsi que l'exécution des travaux et aménagements nécessaires à la sécurité et à la salubrité du site.

Conformément à la jurisprudence administrative (CE, 3 novembre 1997, Commune de Fougerolles, n°169473 ; CE, 15 mai 2012, Hayart ; CE, 14 octobre 2015, Commune de Châtillon-sur-Seine, n°375577), une cession à un prix inférieur à la valeur domaniale peut être admise lorsqu'elle poursuit un motif d'intérêt général et s'accompagne de contreparties suffisantes. Ces deux conditions sont réunies en l'espèce, la commune poursuivant un objectif d'intérêt général (mixité sociale, réponse au vieillissement de la population, trajectoire de rattrapage des objectifs SRU (Solidarité et renouvellement urbain) prévus à l'article L.302-5 du CCH (code de la construction et de l'habitation) et obtenant des contreparties proportionnées.

Considérant l'intérêt général poursuivi par la mixité sociale, l'offre en logements locatifs sociaux et la création d'un béguinage répondant aux besoins de la population ;

Considérant les caractéristiques du bien et les contraintes techniques de nettoyage et de remise en état liées à la présence de débris historiques sur le terrain ;

Considérant le marché local indiquant des prix de cession aux alentours de 25 €/m² pour des terrains comparables ;

Considérant l'avis des Domaines pris en considération, tout en justifiant la différence de prix par les particularités précitées et les contreparties substantielles consenties ;

Considérant les contreparties obtenues comprenant la réalisation du programme, la prise en charge des indemnités liées aux baux ruraux et l'exécution des travaux nécessaires ;

Programme d'aménagement :

- 28 logements locatifs (dont une partie en logements sociaux)
- 10 logements en accession
- 42 parcelles libres de constructeur

Parcelles concernées

Références cadastrales	Superficie cadastrée (m ²)	Superficie bornée (m ²)
AB 114	4 229	4 229
AB 115	10 280	10 280
AB 683	1 153	1 153
AB 744	6 246	6 246
AB 746	531	531
AB 688	1 298	1 298
AB 687	52	52
AB 690	8	8
AB 680	12	12
AC 710	1070	1070

Superficie totale : 24 879 m²

Prix unitaire retenu : 26,126 €/m²

Montant global de la cession : 650 000 € net vendeur (payable comptant à la réitération de l'acte notarié)

A cet effet, il est demandé au conseil municipal :

- D'intégrer l'ensemble des parcelles ci-dessus listées dans le projet d'aménagement de la zone 1AU, rue Saint-Nazaire,
- D'approuver la cession à la société « Habitat Hauts-de-France » de la totalité de 24 879 m² au prix unitaire de 26,126 €/m², soit un montant global de 650 000 € net vendeur.
- De préciser que l'estimation des Domaines (919 000 € HT) a été prise en considération et que l'écart de prix est motivé par l'intérêt général du projet, les contreparties obtenues, les caractéristiques du marché local (25 €/m²) et les charges techniques particulières pesant sur le terrain (nettoyage et remise en état).
- De rappeler que la société « Habitat Hauts-de-France » prendra à sa charge les indemnités liées aux baux ruraux en vigueur et réalisera les travaux nécessaires à la sécurité et à la salubrité du site, dans le respect de la programmation acceptée par la communauté d'agglomération de Lens-Liévin

- D'autoriser le maire à signer les documents afférents à cette opération.

Pour à l'unanimité

Pour extrait certifié conforme,

**Le Maire,
Christian PRIMONT**

