

**SEANCE DU 19 DECEMBRE 2018 : DELIBERATION N°153**

**Affaires Juridiques & Gestion de  
l'Assemblée**  
Affaire suivie par Claudine LATOUCHE  
☎:03.27.53.75.32  
Réf. : CL/CB/IT

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL**

**Date de la convocation : 12 DECEMBRE 2018**

**L'an deux mille DIX-HUIT, le DIX-NEUF DECEMBRE à 18 h 30**

**Le Conseil Municipal de MAUBEUGE s'est réuni à la Mairie, sur la convocation et sous la présidence de Monsieur Arnaud DECAGNY, Maire de MAUBEUGE**

**Nombre de conseillers en exercice : 39**

**PRESENTS : A. DECAGNY - J.-P. COULON - N. LEBLANC - M.C. MORETTI - M.C. LALY - N. GOMES-GONCALVES - B. MORIAME - M. DANNEELS - M. GRAS - C. DEROO - N. REFFAS - Y. ZUMSTEIN - C. DEMUYNCK - F. JOURDAIN - J. PAQUE - P. REMIENS - G. CAMBRELENG - P. MATAGNE - C. DEMOUSTIER - P. NESEN - A. PIEGAY - R. PILATO - A. NEZZARI - S. SERHANI - D. DEJARDIN - S. LOCOCCIOLO - S. CORDIER - F. LEFEBVRE - F. QUESTEL - F. TRINCARETTO - J.-Y. HERBEUVAL - M.P. ROPITAL - F. FEKIH - C. DI POMPEO - S. ZATAR - N. MONTFORT - X. DUBOIS - L.A. DE BEJARRY - I. FRATINI**

**EXCUSE(E)S AYANT DONNE POUVOIR :**

Naguib REFFAS à Corinne DEROO  
Patricia MACQ- REMIENS à Arnaud DECAGNY  
Guy CAMBRELENG à Yves ZUMSTEIN  
Corine DEMOUSTIER à Jean-Pierre COULON  
Samia SERHANI à Francis JOURDAIN  
Sophie CORDIER à Marc DANNEELS  
Frédéric LEFEBVRE à Bernadette MORIAME  
Fatiha FEKIH à Marie-Pierre ROPITAL

**EXCUSE(E)S :**

Fabrice QUESTEL

**ABSENT(E)S :**

Francis TRINCARETTO - Jean-Yves HERBEUVAL - Xavier DUBOIS - Louis-Armand DE BEJARRY  
Abdelhakim NEZZARI - Irina FRATINI - Christophe DI POMPEO

**SECRETAIRE DE SEANCE : Nicolas LEBLANC**

**OBJET N° 25 TER : Vente à l'Association de Parents d'Enfants Inadaptés (APEI) de la parcelle bâtie cadastrée AW n° 417p sise boulevard Jean de la Fontaine**

Vu le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques et notamment les articles L3211-14 et L3221-1 relatifs à la cession des immeubles des collectivités territoriales,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment :

- L'article L2241-1 relatif à l'obligation pour le conseil municipal de délibérer sur les cessions d'immeubles et de droits réels immobiliers,
- Les articles L1311-9 à L1311-12 et les articles R.1331-3 à 1311-5 relatifs à l'obligation de requérir préalablement l'avis de l'autorité compétente de l'Etat dans le cadre de projets d'opérations

immobilières concernant les collectivités territoriales.

Vu le Code Civil, et notamment l'article 544 relatif à l'exercice paisible du droit de propriété,

Vu le Code des Relations entre le public et l'administration, notamment les articles L240-1, L240-2, L242-1 et L243-3 relatif au retrait ou à l'abrogation d'une décision individuelle créatrice de droit,

Vu l'arrêté ministériel du 5 décembre 2016 relatif aux opérations d'acquisitions et de prises en location immobilières poursuivies par les collectivités publiques et divers organismes,

Vu l'arrêt du Conseil d'Etat du 8 janvier 1982, Epoux Hostelter sur la création de droits au profit de l'acheteur,

Vu l'arrêt du Conseil d'Etat, du 3 novembre 1997, Commune de Fougerolles, relatif aux conditions de prix de vente des immeubles,  
Vu l'arrêt du Conseil d'Etat du 25 novembre 2009, Commune de Mer relative à la cession d'un élément du patrimoine communal à un prix inférieur à sa valeur à une personne poursuivant des fins d'intérêt privé lorsque la cession est justifiée par des motifs d'intérêt général et comporte des contreparties suffisantes,

Vu l'arrêt de la Cour Administrative d'Appel de Marseille, du 24 janvier 2012, n°10MA01232, relatif au délai raisonnable pour réaliser la vente,

Vu l'arrêt du Conseil d'Etat du 14 octobre 2015, Commune de Châtillon sur Seine relatif à la cession d'un terrain à un tiers pour un prix inférieur à sa valeur, justifiée par des motifs d'intérêt général et comporte des contreparties suffisantes,

Vu la réponse, du Secrétariat d'Etat, auprès du ministère des affaires sociales et de la santé, chargé des personnes handicapées et de la lutte contre l'exclusion, publiée dans le journal officiel du Sénat du 19/05/2016, relative au manque de structures d'accueil pour les personnes autistes et polyhandicapées

Vu la délibération n°151 du 19 décembre 2018 actant la désaffectation de l'école élémentaire « Jean de la Fontaine » située sur la parcelle AW n° 417,

Vu la délibération n° 152 en date du 19 décembre 2018 actant du déclassement et de l'intégration dans le domaine privé communal de l'ancienne école élémentaire « Jean de la Fontaine » située sur la parcelle AW n° 417 sise boulevard Jean de la Fontaine,

Vu l'avis du Service des Domaines en date du 11 avril 2018,

#### Sur l'intérêt général local de l'action

Considérant que l'Association de Parents d'Enfants Inadaptés (APEI) de

Maubeuge, a sollicité la commune afin de pouvoir acquérir l'emprise foncière correspondant à l'ancienne école élémentaire « Jean de la Fontaine » cadastrée AW n° 417p, d'une surface d'environ 8 770 m<sup>2</sup>, située boulevard Jean de la Fontaine, et ce, en vue d'y implanter l'Institut Médico Educatif (IME) « La Source » actuellement situé avenue Jean Jaurès à Maubeuge

Considérant que l'Association des Parents d'Enfants Inadaptés est une association affiliée à la première fédération française d'associations de représentation et de défense des intérêts des personnes handicapées mentales et de leur famille créée en 1960 connue sous l'appellation « U.N.A.P.E.I. », reconnue d'utilité publique,

Considérant que l'APEI, dont le siège social se situe sur le territoire de Maubeuge, gère 18 établissements sur l'Avesnois, emploie 450 salariés et accompagne journalièrement 900 personnes adultes et enfants porteurs d'un handicap, dont notamment l'Institut Médico Educatif « l'I.M. E La Source » implantée depuis 1960 sur le territoire de la commune.

Que cet I.M.E. employant 35 professionnels, accueillant actuellement 60 enfants, dispose de plusieurs sections entre autres la section handicap, CESAT pour l'enseignement scolaire des enfants souffrant d'un handicap, et une section d'accueillant des enfants souffrant d'autisme.

Mais considérant que les locaux de cet institut, situés au n°204 avenue Jean Jaurès, ne sont plus adaptés à l'accueil des jeunes au regard notamment du rajeunissement de son public, de la pluralité des handicaps et de l'accueil de jeunes autistes,

Que ces dits locaux ne répondent plus au respect des normes d'accessibilité et de sécurité au regard de l'évolution de la législation.

Considérant que la cession à l'APEI, de l'immeuble susvisé, a pour objectif de permettre un accueil de qualité des personnes en situation de handicap et notamment accroître la capacité d'accueil des enfants avec troubles autistiques

Que par cette cession la Ville entend :

- combler une carence de structures en matière d'accueil d'enfants souffrant d'autisme.
- aider à :
  - L'arrêt des départs non souhaités de personnes handicapées vers la Belgique,
  - L'amélioration de l'accompagnement des personnes dans une situation complexe de handicap
  - De futurs développements ou extensions de la capacité d'accueil des personnes souffrant de handicap
  - De meilleures conditions de travail pour les salariés

Que cette action répond intégralement à l'intérêt général local.

Qu'en outre ce projet porté par l'APEI est soutenu par l'Agence Régionale

de Santé.

### Sur le prix de cession

Considérant que les services fiscaux ont estimé la valeur vénale de la parcelle bâtie AW n° 417p, d'environ 8 770 m<sup>2</sup> à 720 000 ,00 €,

Considérant que ce prix n'est pas conforme à l'estimation des Domaines susvisée,

Mais considérant d'une part que :

- l'avis des domaines n'étant que simple, la commune peut procéder à la cession en retenant un prix différent
- la jurisprudence admet une cession à un prix inférieur à la valeur du bien si la cession est faite au nom de l'intérêt général

Que d'autre part, l'état du bâtiment cédé nécessite la réalisation de lourds travaux de réhabilitation, de mise aux normes et d'agencement à la charge de l'acquéreur soit l'APEI,

Que le prix d'acquisition proposé par l'APEI à hauteur de 210 000 € peut être qualifié de raisonnable

### Sur le délai de vente

Considérant que, par ailleurs, l'article 544 du Code Civil dispose que : « la propriété est le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements ».

Considérant que l'APEI s'engage à agir en respect des dispositions ci-dessus citées.

Considérant qu'une délibération légale autorisant la cession d'un terrain à un particulier sans fixer le délai pour la passation de l'acte de vente n'est créatrice de droit au profit de l'intéressé que sous la condition que la vente soit réalisée dans un délai raisonnable.

Que conséquemment il est accordé un délai de 6 mois à l'acquéreur pour concrétiser la vente, délai renouvelable une fois,

Que ce délai court à compter de la notification de la présente délibération, ayant acquis son caractère exécutoire, à son bénéficiaire,

Qu'à défaut du respect, la présente délibération sera abrogée.

Que subséquemment la Ville disposera à nouveau librement de son droit de propriété sur ladite parcelle.

### **Par ces motifs, il est proposé au Conseil Municipal :**

- Passer outre l'estimation du service des Domaines compte-tenu du projet

d'intérêt général porté par l'Association de Parents d'Enfants Inadaptés de Maubeuge,

- Approuver la cession au profit de l'Association de Parents d'Enfants Inadaptés (APEI) ou toute personne s'y substituant de l'emprise foncière correspondant à l'ancienne école élémentaire « Jean de la Fontaine », cadastrée AW n°417p pour environ 8 770 m<sup>2</sup> au prix de 210 000,00 € HT net vendeur auquel s'ajouteront la TVA, les frais d'acte notarié et de géomètre,
- Autoriser Monsieur le Maire ou son délégataire à signer tout acte et document afférent à cette vente ;
- Autoriser l'APEI ou toute personne s'y substituant à déposer toutes les demandes d'études préalables et d'autorisation d'urbanisme nécessaires à la réalisation de l'opération ;
- Inscrire la recette au budget municipal
- Dire que le délai de 6 mois, courant à compter de la notification de la présente délibération à son bénéficiaire devenue exécutoire, et renouvelable une fois, est un délai raisonnable accordé à l'acquéreur pour conclure la vente, et qu'à défaut du respect dudit délai, la présente délibération sera abrogée.

**Ayant entendu l'exposé de son rapporteur,**

**Après en avoir délibéré,**

**Le Conseil Municipal,**

**A l'unanimité,**

- Passe outre l'estimation du service des Domaines compte-tenu du projet d'intérêt général porté par l'Association de Parents d'Enfants Inadaptés de Maubeuge,
- Approuve la cession au profit de l'Association de Parents d'Enfants Inadaptés (APEI) ou toute personne s'y substituant de l'emprise foncière correspondant à l'ancienne école élémentaire « Jean de la Fontaine », cadastrée AW n°417p pour environ 8 770 m<sup>2</sup> au prix de 210 000,00 € HT net vendeur auquel s'ajouteront la TVA, les frais d'acte notarié et de géomètre,
- Autorise Monsieur le Maire ou son délégataire à signer tout acte et document afférent à cette vente ;
- Autorise l'APEI ou toute personne s'y substituant à déposer toutes les demandes d'études préalables et d'autorisation d'urbanisme nécessaires à la réalisation de l'opération ;
- Inscrit la recette au budget municipal

- Dit que le délai de 6 mois, courant à compter de la notification de la présente délibération à son bénéficiaire devenue exécutoire, et renouvelable une fois, est un délai raisonnable accordé à l'acquéreur pour conclure la vente, et qu'à défaut du respect dudit délai, la présente délibération sera abrogée.

**Fait en séance les jour, mois et an que dessus**

**Pour extrait conforme,**

***Conformément aux dispositions des articles L.2131-1 et L 2131-2 du CGCT, cette délibération ne sera exécutoire qu'à compter de sa publication et sa transmission en Sous-Préfecture.***

**Le Maire de Maubeuge,**

**Arnaud DECAGNY**



Transmis en Sous-Préfecture le : 20/12/2018  
Affiché le : 21/12/2018  
Notifié le :

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES  
DIRECTION RÉGIONALE DES FINANCES PUBLIQUES  
DES HAUTS DE FRANCE ET DU DÉPARTEMENT DU NORD  
POLE GESTION PUBLIQUE  
Division de l'évaluation domaniale  
82, avenue du Président J.F. Kennedy  
BP 70689  
59033 LILLE CEDEX

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Laurence CARTEGNIE  
Téléphone : 03 27 14 65 58  
Courriel drfp59.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr  
Référence LIDO : 2018-392V0871

Valencienn

Envoyé en préfecture le 20/12/2018

Reçu en préfecture le 20/12/2018

Affiché le avril 2018

SLOW

ID : 059-215903923-20181219-DEL\_153\_2018-DE

Monsieur le Maire  
Service Urbanisme  
59600 MAUBEUGE

### AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE

DÉSIGNATION DU BIEN : groupe scolaire

ADRESSE DU BIEN : BOULEVARD JEAN DE LA FONTAINE à MAUBEUGE

VALEUR VENALE : 720 000€.-MARGE DE NÉGOCIATION : 10 %

|   |                                     |
|---|-------------------------------------|
| 1 – SERVICE CONSULTANT                      | : Commune                           |
| AFFAIRE SUIVIE PAR                          | : CATHELAIN Nathalie- VION Sandrine |
| RÉFÉRENCES                                  | :                                   |
| 2 – Date de consultation                    | : 27/02/2018                        |
| Date de réception                           | : 15/03/2018                        |
| Date de visite                              | : 30/03/2018                        |
| Date de constitution du dossier « en état » | : 30/03/2018                        |

#### 3 – OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

Projet de cession.:code général des collectivités territoriales, art. L.2241-1, L.3213-2, L.4221-4, L.5211-37 et L.5722-3 et articles R correspondants.

But :cession éventuelle après fermeture en juin 2018 pour regroupement.

#### 4 – DESCRIPTION DU BIEN

Références cadastrales : section AW n°417p pour une contenance d'environ 8 770m².

Description du bien : Bâtiments à usage d'école maternelle et primaire.des années 1970, maçonnerie béton, toiture terrasse. Ensemble édifié sur 1 et 2 niveaux, en état d'usage ,mais qui pourrait se dégrader facilement en cas de vacance prolongée .Huisseries alu simple vitrage, revêtement de sol, CC gaz .

- **Bâtiment A** : immeuble sur 2 niveaux, destiné à l'accueil des primaires. Il reprend :

- RDC : un bureau de direction, un local de rangement, 4 classes, une salle à usage de bibliothèque, local électrique, laverie .

- 1 étage : 7 salles de classes, 2 salles informatique.
- 2ème étage : 1 salle de stockage en état moyen, 1 local chaufferie(chauffage) et une terrasse récente pour l'ensemble de l'immeuble.

La salle à usage de réfectoire marque la séparation avec le bâtiment B (à usage des maternelles), il est composé d'un local cuisine et de deux salles de repas(maternelle+primaire). Les repas ne sont pas confectionnés sur place, uniquement réchauffés.

**-Bâtiment B:** immeuble de plain-pied destiné à l'accueil des maternelles, il est composé d'une salle de jeux-motricité avec local rangement accolé, d'un dortoir, un bureau, 3 salles de classe, tisanerie, sanitaires. Il existe également un local destiné à l'accueil relais pour les assistantes maternelles.

Immeubles sécurisés avec alarme , portail et terrain clos.  
Cour centrale, préau, terrain multi-activités.

L'ensemble, visité le 30/03/2018 en présence de Mr PERON (services de la mairie), est en bon état d'entretien. Toutefois, il conviendra de prendre en compte, lors de la cession, de la spécificité du bien pour son usage qui pourrait nécessiter une mise aux normes PMR pour les locaux situés à l'étage du bâtiment des primaires.

#### 5 – SITUATION JURIDIQUE

- Nom du propriétaire : Commune
- Situation d'occupation : immeuble considéré libre d'occupation.

#### 6 – URBANISME ET RÉSEAUX

Parcelle en zone Up au PLU.

#### 7 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE :

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison et selon les données fournies par le service consultant

La valeur vénale de cet immeuble peut être fixée à 720 000€.-marge de négociation : 10 %  
S'agissant d'une cession, il appartiendra à la collectivité de négocier au mieux de ses intérêts.

#### 8 – DURÉE DE VALIDITÉ

L'évaluation contenue dans le présent avis correspondant à la valeur vénale actuelle, une nouvelle consultation du service du domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée ou la délibération n'était pas prise dans le délai d'un an et demi (18 mois) ou si les conditions du projet ou les règles d'urbanisme étaient modifiées.

Elle n'est, au surplus, valable que pour une acquisition réalisable uniquement dans les conditions du droit privé. Une nouvelle consultation serait indispensable si la procédure d'expropriation était effectivement engagée par l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.

#### 9 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation 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.

Pour le directeur régional des Finances Publiques  
Des Hauts de France et du département du Nord  
et par délégation , l'inspectrice.



Laurence CARTEGNE

Envoyé en préfecture le 20/12/2018

Reçu en préfecture le 20/12/2018

Affiché le  Le plan visualisé sur cet extrait est géré  
ID : 059-215903923-20181219-DEL-153\_2018-DE

Département :  
NORD

Commune :  
MAUBEUGE

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

-----  
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL  
-----

Section : AW  
Feuille : 000 AW 01

Échelle d'origine : 1/1000  
Échelle d'édition : 1/1000

Date d'édition : 29/11/2018  
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC50  
©2017 Ministère de l'Action et des  
Comptes publics

Pôle topographique de gestion cadastrale  
Centre des finances publiques Rue Raoul  
Follereau 59322  
59322 VALENCIENNES CEDEX  
tél. 0327146270 -fax  
ptgc.nord-  
valenciennes@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr

