

DEPARTEMENT DU NORD
ARRONDISSEMENT D'AVESNES
VILLE DE MAUBEUGE

SEANCE DU 14 MARS 2023 : DELIBERATION N° 5

Affaires Juridiques & Gestion de l'Assemblée
Affaire suivie par Claudine LATOUCHE
☎ : 03.27.53.76.01
Réf. : C. LATOUCHE / G. GABERTHON

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

Date de la convocation : 7 MARS 2023

L'an deux mille VINGT TROIS, le QUATORZE MARS à 18h00

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 : 35

PRÉSENTS : Arnaud DECAGNY - Florence GALLAND - Nicolas LEBLANC - Jeannine PAQUE - Dominique DELCROIX - Annick LEBRUN - Patrick MOULART - Bernadette MORIAME - Naguib REFFAS - Brigitte RASSCHAERT - Samia SERHANI - Emmanuel LOCOCCIOLO - Michèle GRAS - Djilali HADDA - Patricia ROGER - Marc DANNEELS - Myriam BERTAUX - Boufeldja BOUNOUA - Marie-Charles LALY - Robert PILATO - Christelle DOS SANTOS - Jean-Pierre COULON - Malika TAJDIRT - André PIEGAY - Caroline LEROY - Larrabi RAISS - Rémy PAUVROS - Marie-Pierre ROPITAL - Michel WALLET - Sophie VILLETTE - Guy DAUMERIES - Inèle GARAH - Jean-Pierre ROMBEAUT - Fabrice DE KEPPER - Angelina MICHAUX

EXCUSÉ(E)S AYANT DONNE POUVOIR :

Emmanuel LOCOCCIOLO pouvoir à Jeannine PAQUE
Jean-Pierre COULON pouvoir à Arnaud DECAGNY
Guy DAUMERIES pouvoir à Sophie VILLETTE
Inèle GARAH pouvoir à Rémy PAUVROS

EXCUSÉ(E)S:

ABSENT(E)S:

Marc DANNEELS

SECRETAIRE DE SÉANCE : Nicolas LEBLANC

OBJET : Autorisation d'accorder à la société « HISTOIRE & PATRIMOINE », dans le cadre du projet d'acquisition de réhabilitation et de reconversion de l'immeuble « ARSENAL » sis Quai de Jemmapes et rue de la Croix, parcelle cadastrée section M n°365 p, une nouvelle période d'exclusivité jusqu'au 31 octobre 2023 pour achever les études définitives nécessaires à l'acquéreur pour déterminer son offre d'achat au regard de la décision de la DRAC à venir

06 AVR. 2023 52 LO ✓

Vu le Code des Collectivités Territoriales et notamment les articles :

- L.2122-21 relatif aux décisions du conseil municipal que le maire est chargé d'exécuter,
- L.2121-29 relatif à la clause générale de compétence qui donne au conseil municipal le pouvoir de régler par ses délibérations les affaires de la commune,
- L.2241-1 relatif à la compétence du conseil municipal pour tout sujet portant sur la gestion des biens et les opérations immobilières effectuées par la commune à l'instar des cessions d'immeubles,

Vu le code civil et notamment l'article 1124 relatif à la promesse de vente et du droit d'option,

Vu la délibération n°55 du 27 juin 2022 relative à l'autorisation d'accorder à la société « HISTOIRE & PATRIMOINE », dans le cadre du projet d'acquisition de réhabilitation et de reconversion de l'immeuble « Arsenal » sis Quai de Jemmapes et rue de la Croix, parcelle cadastrée section M n°365 p, une période d'exclusivité jusqu'au 30 novembre 2022 pour achever les études définitives nécessaires à l'acquéreur pour déterminer son offre d'achat,

Vu l'avis en valeur vénale rendu le 16 septembre 2022 par la direction régionale des finances publiques des hauts de France et du département du Nord, pôle d'évaluation domaniale,

Vu l'examen du projet de délibération en commission « Finances, Travaux, Ressources humaines, Tranquillité Publique, Commerce » en date du 27 février 2023,

Considérant qu'au mois de juin 2022 la société « HISTOIRE & PATRIMOINE » a proposé à la Ville d'acquérir cet immeuble au prix estimé provisoirement à 500 000€ afin de procéder à sa réhabilitation et sa reconversion en locaux à usage d'habitation, soit 65 logements, en conservant néanmoins une surface au rez-de-chaussée destinée à l'accueil d'un équipement municipal ou d'une activité d'une tierce personne,

Que par la délibération n°55 susvisée il a été décidé de lui accorder une période d'exclusivité jusqu'au 30 novembre 2022 pour :

1. Finaliser l'étude de faisabilité complète,
2. Etudier la compatibilité d'une restitution des toitures en montage Monument Historique,
3. Effectuer les relevés géométriques complémentaires s'il échet,
4. Etablir un chiffrage des campagnes de travaux,
5. Définir les modalités de division en volume pour l'équipement à rez-de-chaussée,
6. Faire valider l'opération par son comité des engagements,
7. Proposer un prix d'acquisition définitif.

Considérant en outre que ce projet d'acquisition, de rénovation et de réhabilitation de l'arsenal par la société « HISTOIRE & PATRIMOINE » était également conditionné à son inscription au titre des Monuments Historiques par la D.R.A.C,

Considérant cependant qu'à ce jour la DRAC ne s'est pas encore prononcée,

Que subséquemment la société sollicite une nouvelle période d'exclusivité afin de proposer un prix définitif d'acquisition au regard de ladite inscription de la façade de l'Arsenal au titre des monuments historiques,

Considérant que le pôle évaluation domaniale de la Direction régionale des finances publiques des hauts de France et du département du Nord a attribué à l'ARSENAL une valeur de 530 000 € assortis d'une marge d'appréciation de 15 %,

Considérant pour rappel que l'article 1124 susvisé dispose: « *La promesse unilatérale est le contrat par lequel une partie, le promettant, accorde à l'autre, le bénéficiaire, le droit d'opter pour la conclusion d'un contrat dont les éléments essentiels sont déterminés, et pour la formation duquel ne manque que le consentement du bénéficiaire.*

La révocation de la promesse pendant le temps laissé au bénéficiaire pour opter n'empêche pas la formation du contrat promis.

Le contrat conclu en violation de la promesse unilatérale avec un tiers qui en connaissait l'existence est nul »

Qu'en respect de ces dispositions, la levée d'option est un acte juridique par lequel le bénéficiaire d'une option déclare sa volonté d'exercer une possibilité qui lui est offerte,

Qu'ainsi dans une promesse unilatérale de vente, le bénéficiaire de la promesse a une option: acheter ou ne pas acheter. La levée d'option est l'acte par lequel il décide d'acquérir le bien aux conditions proposées,

Considérant que dans l'attente de la décision de la DRAC, élément indispensable à la réalisation des sept étapes ci-dessus exposées dont la détermination du prix d'acquisition définitif, il y a lieu d'accorder une nouvelle période d'exclusivité qui débutera au jour du caractère exécutoire de la présente délibération jusqu'au 31 octobre 2023,

Que durant cette période d'exclusivité, la ville s'engage à ne pas répondre aux sollicitations d'autres potentiels acquéreurs et à ne pas communiquer sur le devenir du site autrement qu'en lien avec l'entreprise,

Que par la suite, au regard des conditions et du prix définitif qui seront proposés par l'acquéreur, la Ville, en respect de la valeur vénale ci-dessus attribuée par le pôle d'évaluation domaniale et après autorisation du conseil municipal, pourra signer une promesse unilatérale de vente telle que définie à l'article 1124 susvisé.

Ayant entendu l'exposé de son rapporteur,

Après en avoir délibéré,

Le Conseil Municipal,

A la majorité avec 2 votes CONTRE (Jean-Pierre ROMBEAUT et Fabrice DE KEPPEL)

- Accorde une nouvelle période d'exclusivité qui débutera au jour du caractère exécutoire de la présente délibération jusqu'au 31 octobre 2023, dans l'attente de la décision de la DRAC, élément indispensable pour :
 1. Finaliser une étude de faisabilité complète,
 2. Etudier la compatibilité d'une restitution des toitures en montage Monument Historique,
 3. Effectuer des relevés géométriques complémentaires s'il échet,
 4. Etablir un chiffrage des campagnes de travaux,
 5. Définir les modalités de division en volume pour l'équipement à rez-de-chaussée,
 6. Faire valider l'opération par son comité des engagements,
 7. Proposer un prix d'acquisition définitif.
- Autorise Monsieur le maire ou son délégataire à signer tous documents afférents à cet accord d'exclusivité temporaire.

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 Secrétaire de séance,

Le Maire de Maubeuge,



Arnaud DECAGNY

Transmis en Sous-Préfecture le :

23 MARS 2023

Affiché le : 06 AVR. 2023

Notifié le :



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Direction générale des Finances publiques

Le 16/09/2022

**Direction régionale des Finances publiques des
Hauts-de-France et du département du Nord**

Pôle d'évaluation domaniale

82 avenue JF Kennedy – BP 70689
59033 LILLE Cedex

Le Directeur régional des Finances publiques

à

drfip59.pole-evaluation@dgifp.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

Madame Nathalie CATHELAIN

Commune de Maubeuge

Affaire suivie par Jérôme DUBUS

Courriel : jerome.dubus@dgifp.finances.gouv.fr

Téléphone : 03 27 14 65 58

Référence DS : 9051239

Référence OSE : 2022-59392-46784

AVIS DU DOMAINE EN 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 : Immeuble

Adresse du bien : rue de la Croix et quai de Jemappes – 59600 MAUBEUGE

Valeur : **530 000,00 €**, assortis d'une marge d'appréciation de 15 %.

1 - SERVICE CONSULTANT

Commune de Maubeuge

Affaire suivie par Madame Nathalie CATHELAIN

2 - DATES

de consultation : 13/06/2022

de visite : 14/09/2022

de dossier en état : 14/09/2022

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE CONCERNÉE

3.1. Nature de l'opération

Projet de cession en application des dispositions prévues à l'article L 2241-1 du Code général des collectivités territoriales.

3.2. Nature de la saisine

Evaluation réalisée à titre réglementaire.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

Il s'agit d'un immeuble situé rue de la Croix et quai de Jemappes sur la commune de Maubeuge.

Il est implanté sur une partie de la parcelle cadastrée section M n°365, et est composé d'un bâtiment principal mesurant 103 mètres de long sur 12 mètres de large dénommé « Arsenal » construit sur 3 niveaux (un rez-de-chaussée et deux étages) relié par un patio et un hall à un second bâtiment.

L'ensemble du bâti présente une surface utile de 4 037 m² (source consultant).

La structure de l'ensemble du site est en bon état, mais d'importants travaux de second œuvre sont à prévoir en vue de sa réhabilitation.

5 – SITUATION JURIDIQUE

Propriétaire : Commune de Maubeuge

Situation d'occupation : libre

6 - SITUATION D'URBANISME

Parcelle classée en zone UAa sur le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) Maubeuge Val de Sambre, dont la dernière procédure a été approuvée le 12/12/2019.

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION

Le Pôle d'évaluation domaniale a procédé à la détermination de la valeur de ce bien en méthode comparative d'évaluation.

8 - ÉTUDES DE MARCHÉ

Commune	Parcelle	Date de cession	Prix	Surface	Prix au m ²
Avesnes-sur-Helpe	AH39	28/04/2021	47 000,00 €	189 m ²	248,68 €
Avesnes-sur-Helpe	AI101	17/10/2019	38 500,00 €	199 m ²	193,47 €
Louvroil	AC162	15/10/2019	60 000,00 €	329 m ²	182,37 €
Maubeuge	N108	13/12/2021	34 843,00 €	211 m ²	165,13 €
Avesnes-sur-Helpe	AH92	28/08/2019	12 000,00 €	211 m ²	56,87 €

Une analyse sur la période 2019-2022 (voir tableau ci-dessus) des cessions d'immeubles de rapport (dont la surface utile est supérieure à 100 m²) présentant le même degré de vétusté et situés dans un rayon de 20 000 mètres autour de Maubeuge, n'a permis d'obtenir que 5 termes de comparaison permettant d'aboutir au prix moyen de 169,00 € le m².

Toutefois, nous retiendrons le terme de comparaison à 165,00 € le m² qui semble le plus pertinent de par sa localisation géographique dans le centre ville de Maubeuge (4ème ligne du tableau).

Compte tenu de la taille du bien par rapport à celle de ce terme de comparaison, nous procéderons à un abattement de 20 % pour grande superficie.

Soit une valeur de $4\,037\text{ m}^2 * 165\text{ € le m}^2 * 80\% = 532\,884,00\text{ €}$.

Qu'on pourra arrondir à 530 000,00 €.

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

La valeur s'établit ainsi à hauteur de **530 000,00 €**.

ooo

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de **15 %**.

La valeur minimale de cession sans justification s'établit ainsi à hauteur de :

L'évaluation détermine une valeur. Elle est distincte du prix. Le prix est le montant sur lequel s'accordent les parties. La valeur est une probabilité objective de prix.

Le présent avis de valeur ne fait pas obstacle à la réalisation d'une cession à prix plus élevé. Par ailleurs, les collectivités territoriales et leurs établissements peuvent, à condition de pouvoir le justifier, s'écarter de la valeur rendue dans le présent avis pour céder à prix inférieur à la valeur minimale précitée.

La présente valeur est exprimée hors taxe, hors droits et hors éventuels frais d'agence, sauf si ces derniers sont à la charge du vendeur.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Sauf en cas de changement notable dans les circonstances de fait ou de droit, le présent avis est rendu avec une durée de validité de **18 mois**.

12 - OBSERVATIONS

La présente estimation est réalisée sur la base des éléments en possession du service à la date du présent avis.

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.

Une nouvelle consultation du service du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer. Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

Pour le Directeur régional des Finances publiques,
Par délégation

L'évaluateur du Domaine

Jérôme DUBUS

