

DEPARTEMENT DU NORD
ARRONDISSEMENT D'AVESNES
VILLE DE MAUBEUGE

SEANCE DU 09 JUIN 2023 : DELIBERATION N° 84

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 : 31 mai 2023

L'an deux mille vingt-trois, le neuf juin à 16h00

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 - Malika TAJDIRT - André PIEGAY - Caroline LEROY - Larrabi RAISS - Azzedine ZEKHNINI - 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 :

Dominique DELCROIX a donné pouvoir à Emmanuel LOCOCCIOLO
Marc DANNEELS a donné pouvoir à Patricia ROGER
Robert PILATO a donné pouvoir à Marie-Charles LALY
Marie-Pierre ROPITAL a donné pouvoir à Sophie VILLETTE
Inèle GARAH a donné pouvoir à Rémy PAUVROS

EXCUSÉ(E)S:

Angelina MICHAUX

SECRETAIRE DE SÉANCE :

Nicolas LEBLANC

OBJET : PRU Maubeuge Sous le Bois - Ilot 38 - Vente à la SA HABITAT DU NORD des parcelles cadastrées V n°1407-1408-1409-1411-1413-1414-1415-1416-1417-1419-1420 sises rue de l'Espérance et rue des Fonderies

Vu le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, et notamment les articles :

- L.3211-14 relatif à la cession des immeubles relevant du domaine privé des collectivités territoriales,
- L.3221-1 relatif à l'avis de l'autorité compétente de l'Etat sur les projets de cessions notamment la vente,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment :

- L'article L.2241-1 relatif à l'obligation pour le conseil municipal de délibérer sur les cessions d'immeubles et de droits réels immobiliers,
- Les articles L.1311-9 à L.1311-12 et les articles R.1311-3 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, 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 L.240-1, L.240-2, L.241-1 et L.242-1 à L.242-4 relatifs au retrait ou à l'abrogation d'une décision individuelle créatrice de droit, à l'initiative de l'administration, dont le maintien est subordonné à une condition qui n'a pas été remplie,

Vu l'arrêté ministériel de 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 du 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 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 comportant 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 la délibération n°77 en date du 25 juin 2018 relative au PRU Maubeuge Louvroil concernant l'îlot 38 actant que la commune de Maubeuge a acquis de plein droit un bien sans maître situé rue de l'Espérance,

Vu l'arrêté n°672/2019 relatif à l'incorporation dans le domaine privé communal de l'immeuble section V, parcelles n°422, 423 et 842 d'une contenance de 124 m², situées rue de l'Espérance,

Vu la délibération n°104 en date du 25 novembre 2020 actant de la vente par la Ville de Maubeuge à la SA HABITAT DU NORD des parcelles section V n°398p, 1213p, 1218p, 422p, 423p, 842

Vu l'avis du Domaine en date du 24 février 2023,

Vu l'examen du projet de délibération en « Commission Culture, Patrimoine, Urbanisme, Logement et rénovation Urbaine », qui s'est réunie le 15 mai 2023,

Considérant que la Société Anonyme HABITAT DU NORD souhaite acquérir les parcelles communales dans le cadre du Projet de Renouvellement Urbain du Quartier de Sous-le-Bois,

Considérant que par la délibération n°77 sus visée, la commune de Maubeuge a acquis de plein droit et à titre gratuit le bien sans maître cadastrée section V n°422, 423 et 842 sis rue de l'Espérance,

Considérant que par arrêté n°672/2019 susvisée, la commune de Maubeuge a constaté l'incorporation des immeubles cadastrés V n°422, 423 et 842 sis rue de l'espérance, dans le domaine privé communal,

Considérant qu'en décembre 2022, l'office notarial des Arts en charge de la rédaction de l'acte de vente, a informé la Ville qu'il convenait de procéder à la publication de l'arrêté n°672/2019 auprès du Service de la Publicité Foncière afin de le rendre opposable aux tiers et d'établir les nouveaux plans de cadastre.

Considérant que suite à la demande de publication auprès dudit service le 14 décembre 2022, l'arrêté d'incorporation a été publié le 19 décembre 2022,

Considérant qu'en avril 2023, l'office notarial des Arts, a informé la Ville qu'il convenait de délibérer à nouveau au motif que la délibération n°104 du 25 novembre 2020 avait été prise au visa d'un avis d'évaluation des domaines rendu le 15 octobre 2020 dont la durée de validité de 18 mois était arrivée à expiration,

Qu'en effet, ledit avis des domaines daté du 15 octobre 2020 n'était plus valable depuis le 15 avril 2022,

Que par conséquent, devait être porté au visa de la présente délibération un nouvel avis du Domaine, lequel a été rendu le 24 février 2023,

Considérant le plan de division finalisé en janvier 2023 par la SCP LEVEQUE ET NININ, géomètre expert à Maubeuge, définissant après division, les parcelles objets de la présente vente, telles que reprises dans le tableau ci-dessous :

Références cadastrales anciennes	Références cadastrales nouvelles	Contenance
V n°1218p	V n° 1419	30 m ²
V n°1218p	V n° 1420	90 m ²
V n° 842p	V n° 1413	13 m ²
V n° 842p	V n° 1415	14 m ²
V n° 842p	V n° 1414	4 m ²
V n°422p	V n° 1408	5 m ²
V n°422p	V n° 1409	29 m ²
V n°423p	V n° 1411	28 m ²
V n° 1213p	V n° 1416	80 m ²
V n° 1213p	V n° 1417	22 m ²
V n°398p	V n° 1407	216 m ²

Considérant qu'eu égard à l'état d'avancement du programme de construction sur l'îlot 38 et du plan de division établi par le cabinet de géomètres experts LEVEQUE & NININ, la cession à la SA HABITAT DU NORD du foncier nécessaire au projet doit être régularisée,

Considérant que toutes les conditions sont aujourd'hui réunies pour procéder à cette régularisation,

Considérant qu'une vente peut se faire librement, notamment en deçà des conditions du marché, à condition qu'elle soit justifiée par des motifs d'intérêt général et comporte des contreparties suffisantes.

Considérant que la ville s'est engagée auprès des bailleurs à céder à l'euro le foncier communal nécessaire à la réalisation de leurs programmes immobiliers,

Que, par ailleurs, la vente entre dans le cadre du renouvellement urbain sur le quartier de Sous-le-Bois qui comprend notamment un programme de réhabilitation et de construction de logements à destination de tous les habitants.

Et qu'elle permettra la reconstitution de l'offre de logements sur le quartier.

Qu'au regard de ces motifs d'intérêt général, la Ville s'engage à céder à l'euro les parcelles communales situées dans l'îlot 38 du périmètre d'intervention pour la réalisation du programme immobilier de la SA HABITAT DU NORD,

Que 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 la Société Anonyme HABITAT DU NORD s'engage à agir en respect des dispositions ci-dessus citées.

Considérant qu'une délibération légale autorisant la cession de terrains 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.

Qu'en l'espèce, il est accordé un délai de dix-huit mois à l'acquéreur pour signer l'acte de 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 dudit délai, la présente délibération sera abrogée,

Que, par voie de conséquence, la Ville disposera à nouveau librement de son droit de propriété.

Que ces terrains ne présentant pas d'intérêt particulier pour la commune,

Ayant entendu l'exposé de son rapporteur,

Après en avoir délibéré,

Le conseil municipal,

A l'unanimité,

- Abroge la délibération n°104 du 25 novembre 2020,
- Passe outre l'estimation établie par le Domaine, compte tenu du projet d'intérêt général porté par la Société Anonyme HABITAT DU NORD,
- Approuve la cession au profit de la SA HABITAT DU NORD ou toute personne s'y substituant, de l'ensemble des parcelles figurant dans le tableau ci-dessous, au prix de 1,00€ (un euro) auquel s'ajouteront les frais d'acte notarié,

Références cadastrales anciennes	Références cadastrales nouvelles	Contenance
V n°1218p	V n° 1419	30 m ²
V n°1218p	V n° 1420	90 m ²
V n° 842p	V n° 1413	13 m ²
V n° 842p	V n° 1415	14 m ²
V n° 842p	V n° 1414	4 m ²
V n°422p	V n° 1408	5 m ²
V n°422p	V n° 1409	29 m ²
V n°423p	V n° 1411	28 m ²
V n° 1213p	V n° 1416	80 m ²
V n° 1213p	V n° 1417	22 m ²
V n°398p	V n° 1407	216 m ²

- Autorise Monsieur le Maire ou son délégué à signer tous actes, documents, et avenants afférents à ces cessions foncières,
- Inscrit la recette au budget municipal,

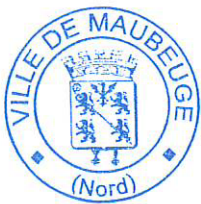
- Dit que le délai de 18 mois, courant à compter de la notification de la présente délibération à son bénéficiaire, devenue exécutoire et renouvelable une fois, est un délai raisonnable accordé à l'acquéreur pour conclure la vente, et qu'à défaut du respect dudit délai, la présente délibération sera abrogée et la Commune de Maubeuge disposera à nouveau librement de son droit de propriété sur les parcelles concernées par la présente délibération.

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 :

Affiché le : 28 JUIN 2023

Notifié le :



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale Des Finances Publiques

Le 24/02/2023

**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

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Jérôme DUBUS

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

Téléphone : 03 27 14 65 58

Madame Pauline DELEMOTTE

Habitat du Nord SA D'HLM

Réf DS:11319646

Réf OSE : 2023-59392-08060

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

Nature du bien :

Terrain

Adresse du bien :

rue de l'Espérance – 59600 MAUBEUGE

Valeur :

16 000,00 €, assortie d'une marge d'appréciation de 15 %

(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Madame Pauline DELEMOTTE

Habitat du Nord SA D'HLM

2 - DATES

de consultation :	30/01/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	30/01/2023

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Acquisition :	Amiable <input checked="" type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input type="checkbox"/>
---------------	---

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 ¹ :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

3.3. Projet et prix envisagé

Ce projet d'acquisition est envisagé à l'euro symbolique.

¹ Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Parcelles de terrain situées dans le quartier Sous-le-Bois à Maubeuge.

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

Situation dans le périmètre du NPNRU Sous-le-Bois Maubeuge/Louvroil.

4.3. Références cadastrales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Maubeuge	V 1407	Rue de l'Espérance	216 m ²	Terrain nu
Maubeuge	V 1408	Rue de l'Espérance	5 m ²	Terrain nu
Maubeuge	V 1409	Rue de l'Espérance	29 m ²	Terrain nu
Maubeuge	V 1411	Rue de l'Espérance	28 m ²	Terrain nu
Maubeuge	V 1413	Rue de l'Espérance	13 m ²	Terrain nu
Maubeuge	V 1414	Rue de l'Espérance	4 m ²	Terrain nu
Maubeuge	V 1415	Rue de l'Espérance	14 m ²	Terrain nu
Maubeuge	V 1416	Rue de l'Espérance	80 m ²	Terrain nu
Maubeuge	V 1417	Rue de l'Espérance	22 m ²	Terrain nu
Maubeuge	V 1419	Rue de l'Espérance	30 m ²	Terrain nu
Maubeuge	V 1420	Rue de l'Espérance	90 m ²	Terrain nu
TOTAL			531 m ²	

4.4. Descriptif

Il s'agit de 11 parcelles de terrain nu situées rue de l'Espérance sur la commune de Maubeuge.

Ces parcelles sont cadastrées section V n° 1407, 1408, 1409, 1411, 1413, 1414, 1415, 1416, 1417, 1419 et 1420 pour une contenance totale de 531 m².

Elles se présentent sous la forme de reliquats de terrain non bâti après démolition par l'EPF des habitations vétustes et dégradées.

Dans le cadre du projet de renouvellement urbain du quartier Sous-le-Bois, l'acquisition auprès de la Ville de Maubeuge de ces parcelles se ferait à l'euro symbolique.

4.5. Surfaces du bâti

Absence de bâti sur l'ensemble de ces parcelles.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Ville de Maubeuge

5.2. Conditions d'occupation

Libre

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

Parcelles classées en zone UA sur le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) Maubeuge Val de Sambre dont la dernière procédure a été approuvée le 12/12/2019 (source géoportail de l'urbanisme).

6.2. Date de référence et règles applicables

Néant.

7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

Au vu de la nature du bien, la méthode par comparaison a été retenue.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

Termes de comparaison

Ref. enregistrement	Ref. Cadastrales	Commune	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²
5924P03 2022P06123	291//BW/365//	HAUTMONT	17/06/2022	152	5 000	32,89
5924P01 2020P02065	291//AZ/233//	HAUTMONT	26/05/2020	141	4 000	28,37
5924P01 2019P05710	392//H/348// 392//H/347// 392//H/669//	MAUBEUGE	04/11/2019	42	1 000	23,81
5924P01 2019P04446	392//H/698//	MAUBEUGE	30/08/2019	17	500	29,41
5924P01 2021P02620	392//R/923//	MAUBEUGE	12/05/2021	16	500	31,25
5924P01 2019P05418	392//Y/747//	MAUBEUGE	16/10/2019	613	21 600	35,24

Une analyse sur la période 2019-2022 des actes de cession relatifs à des terrains présentant des caractéristiques communes dans un rayon de 3 000 mètres autour de la rue de l'Espérance à Maubeuge, a permis d'aboutir au prix moyen de 30,00 € le m².

8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue

C'est la valeur moyenne de 30,00 € le m² qui sera ici retenue.

Soit une valeur de 30,00 € le m² * 531 m² = 15 930,00 €, arrondie à 16 000,00 €.

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 16 000,00 €.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

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

portant la valeur maximale d'acquisition sans justification particulière à 18 400,00 €.

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 acquérir à un prix plus bas 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 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,



L'évaluateur du Domaine
Jérôme DUBUS

Département :
NORD

Commune :
MAUBEUGE

Section : V
Feuille : 000 V 01

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

Date d'édition : 05/10/2020
(fuseau horaire de Paris)

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

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Envoyé en préfecture le 22/06/2023

Reçu en préfecture le 22/06/2023

Publié le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
ID : 059-215903923-20230609-D84_2023-DE



Centre des finances publiques Rue Raoul
Follereau 59322
59322 VALENCIENNES CEDEX
tél. 0327146502 -fax
ptgc.nord-
valenciennes@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr

