

DEPARTEMENT DU NORD  
ARRONDISSEMENT D'AVESNES  
**VILLE DE MAUBEUGE**

**SEANCE DU 12 JUIL 2024 : DELIBERATION N° 85**

*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 : 5 juin 2024**

**L'an deux mille vingt-quatre, le douze juin 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 LOCOCCILO - 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 :**

Annick LEBRUN pouvoir à Jeannine PAQUE - Djilali HADDA pouvoir à Brigitte RASSCHAERT - Marc DANNEELS pouvoir à Patricia ROGER - Christelle DOS SANTOS pouvoir à Marie-Charles LALY - Rémy PAUVROS pouvoir à Sophie VILLETTE - Marie-Pierre ROPITAL pouvoir à Guy DAUMERIES - Inèle GARAH pouvoir à Michel WALLET

**EXCUSÉ(E)S :**

Angelina MICHAUX

**SECRETAIRE DE SÉANCE :**

Nicolas LEBLANC

**OBJET : NPNRU Sous le Bois - Acquisition par la Ville d'une partie des bâtiments de Notre Dame du Tilleul situés sur les parcelles U n° 1049p et n° 1166p sises rue des Minières**

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

- L.1111-1 relatif aux acquisitions à l'amiable par les collectivités territoriales ;
- L.1211-1 et R.1211-9 relatifs à la consultation de l'État préalable aux acquisitions ;
- L.1212-1 relatif à la passation des actes d'acquisition,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment les articles :

- L.1311-9 à L.1311-12 et les articles R.1311-3 et 1311-4 relatifs à l'obligation de requérir préalablement l'avis de l'autorité compétente de l'État dans le cadre de projets d'opérations immobilières concernant les collectivités territoriales ;
- L.2121-29 relatif à la clause de compétence générale du conseil municipal qui prévoit que le conseil municipal règle par ses délibérations les affaires de la commune ;
- L.2241-1 relatif à l'obligation pour le conseil municipal de délibérer sur les acquisitions d'immeubles et de droits réels immobiliers,

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 :

- L.240-1 relatif à la définition des différentes sorties de vigueur des actes administratifs ;
- L.242-2 relatif à la possibilité pour la collectivité territoriale d'abroger un acte créateur de droit dont le maintien est subordonné à une condition qui n'est plus remplie,

Vu l'arrêt du Conseil d'Etat du 8 janvier 1982, Epoux Hostetter, 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 de la Cour Administrative d'Appel de Marseille, du 24 janvier 2012, n°10MA01232, relatif au délai raisonnable pour réaliser la vente,

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

Vu le projet de division de l'îlot Notre Dame du Tilleul,

Vu l'avis du Service des Domaines en date du 27 mars 2024,

Vu l'examen du projet de délibération en Commission « Culture, Patrimoine, Urbanisme, Logement et rénovation Urbaine », en date du 25 avril 2024,

Considérant que l'Association Cambrésis Ostrevant est propriétaire d'un ensemble immobilier bâti et non bâti dénommé Notre Dame du Tilleul situé sur les parcelles cadastrées U n°1049 - 1166 - 1167 - 1168 - 1169, sises Place de l'industrie,

Considérant que cette emprise foncière était occupée encore récemment par le groupe scolaire et le lycée Notre Dame du Tilleul, aujourd'hui fermés,

Considérant que l'Agglomération Maubeuge val de Sambre conduit en partenariat avec la Ville de Maubeuge le projet de renouvellement urbain du quartier de Sous le Bois (NPNRU),

Considérant que dans ce contexte l'îlot dit Notre Dame du Tilleul a été intégré plus particulièrement à la réflexion menée sur la Place de l'Industrie pour accueillir des équipements publics,

Qu'à ce titre, une partie des bâtiments et des espaces liés doivent être acquis par la commune,

Qu'il s'agit de l'emprise de l'école et de la maison dite Hamoir ainsi que les espaces extérieurs attenants sis sur les parcelles U 1049p1 - 1049p2 - 1049p3 et 1166p1 telles que identifiées au projet de division pour une surface totale d'environ 2 076 m<sup>2</sup>,

Considérant qu'il a été convenu entre les parties que l'acquisition se ferait au prix de 50 000,00 € HT net vendeur auquel s'ajouteraient les frais de géomètre éventuels et ceux inhérents à la vente, la Ville s'étant engagée auprès du propriétaire de prendre en charge l'ensemble des diagnostics immobiliers préalables et obligatoires à la vente,

Considérant qu'une délibération légale autorisant l'acquisition d'un immeuble par un tiers sans fixer de 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 l'acquisition par la Ville de Maubeuge d'un immeuble est une décision créatrice de droit en faveur du vendeur,

Que conséquemment il est accordé un délai de dix-huit mois l'Association Cambrésis Ostrevant 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 dudit délai, la présente délibération sera abrogée,

Que subséquemment l'Association Cambrésis Ostrevant disposera à nouveau librement de son droit de propriété sur ledit immeuble,

Considérant qu'il y a lieu de finaliser cette opération.

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

**Après en avoir délibéré,**

**Le Conseil Municipal,**

**A l'unanimité**

- Passe outre l'estimation établie par le service des Domaines,
- Approuve l'acquisition par la Ville de Maubeuge des emprises bâties et non bâties appartenant à l'Association Cambrésis Ostrevant, situées sur les parcelles U 1049p1 - 1049p2 - 1049p3 et 1166p1 telles que reprises au plan projet de division pour une surface totale d'environ 2 076 m<sup>2</sup>, au prix de 50 000,00 € HT net vendeur auquel s'ajouteront les frais de géomètre éventuels et ceux inhérents à la vente.
- Accepte la réalisation et la prise en charge par la Ville de Maubeuge des coûts des diagnostics immobiliers obligatoires préalablement à la vente.
- Autorise Monsieur le Maire à signer tout acte et document afférent à cette acquisition.
- Inscrit ces dépenses 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 au vendeur 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.**

**La Secrétaire de séance**



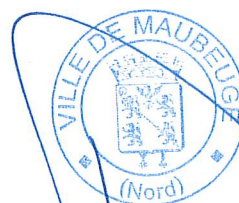
**Nicolas LEBLANC**

Transmis en Sous-Préfecture le :

Affiché le :

Notifié le :

**Le Maire de Maubeuge**



**Arnaud DECAGNY**



Envoyé en préfecture le 28/06/2024

Reçu en préfecture le 28/06/2024

Publié le

ID : 059-215903923-20240612-D85\_2024-DE

S<sup>2</sup>LO - SD



FINANCES PUBLIQUES



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction Générale Des Finances Publiques**

Le 27/03/2024

**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

**POUR NOUS JOINDRE**

Affaire suivie par : Jérôme DUBUS

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

Téléphone : 03 27 14 65 58

Le Directeur régional des Finances publiques

à

Madame Nathalie CATHELAIN

Commune de Maubeuge

Réf DS:16176938

Réf OSE : 2024-59392-09652

## AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

*Nature du bien :* Ensemble immobilier

*Adresse du bien :* Rue des Minières – 59600 MAUBEUGE

*Valeur :* 340 000,00 €, assortie d'une marge d'appréciation de 15 %  
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

## 1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Madame Nathalie CATHELAIN

Commune de Maubeuge

## 2 - DATES

de consultation :	07/02/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	15/03/2024
du dossier complet :	15/03/2024

## 3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

### 3.1. Nature de l'opération

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

### 3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	<input 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

Projet d'acquisition au prix négocié de 50 000,00 €.

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

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale

Situation à Maubeuge, commune d'un peu moins de 30 000 habitants, située à environ 75 kilomètres au sud-est de Lille et à environ 7 kilomètres de la frontière avec la Belgique.

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

Situation en zone urbaine – réseaux à proximité.

### 4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Maubeuge	U 1049	Rue des Minières	2 654 m <sup>2</sup>	Bâti
TOTAL			2 654 m <sup>2</sup>	

### 4.4. Descriptif

Il s'agit d'un ensemble immobilier situé à l'angle de la rue des Minières et de la rue de la Céramique sur la commune de

Cet ensemble immobilier est implanté sur la parcelle cadastrée section U n°1049 qui présente une contenance totale de 2 654 m<sup>2</sup>.

Il comprend :

- Un immeuble en briques à usage de bureau situé au centre de la parcelle et composé d'un rez-de-chaussée (couloir menant à des bureaux, à une salle de classe et à des sanitaires), d'un étage (palier menant à des bureaux et à une salle d'archives) et d'un sous-sol.

- Un immeuble de plain-pied à usage de salles de classe dont 200 m<sup>2</sup> de surface utile sont implantés sur la parcelle cadastrée section U n°1049 (les 140 m<sup>2</sup> restant étant implanté sur la parcelle voisine cadastrée section U n°1166).

- Deux autres immeubles de plus petite taille et plus vétuste dont l'intérieur n'a pu être visité.

L'agglomération Maubeuge Val de Sambre conduit en partenariat avec la ville de Maubeuge, un projet de renouvellement urbain du quartier Sous-le-Bois (NPNRU). L'un des sites ciblés par ce projet concerne la place de l'Industrie et l'îlot Notre Dame du Tilleul le jouxtant.

Sur cet îlot en particulier est prévu un projet d'équipements et d'aménagements publics porté par la Ville. Pour ce faire, une partie des bâtiments doit être acquise par la commune.



#### 4.5. Surfaces du bâti

En l'absence d'information cadastrale spécifique concernant la surface utile du bâti présent sur la parcelle cadastrée section U n°1049 (les données cadastrales disponibles concernant la surface utile totale du bâti sur l'ensemble des parcelles composant le site), la surface utile totale sera estimée à 800 m<sup>2</sup>, dont 500 m<sup>2</sup> pour l'immeuble en briques, 200 m<sup>2</sup> pour les salles de classe et environ 100 m<sup>2</sup> pour le reste du bâti.

### 5 – SITUATION JURIDIQUE

#### 5.1. Propriété de l'immeuble

Notre Dame du Tilleul.

#### 5.2. Conditions d'occupation

Libre.

### 6 - URBANISME

#### 6.1. Règles actuelles

Parcelle classée en zone UA sur le plan local d'urbanisme intercommunal de la communauté d'Agglomération 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*

En l'absence de terme de comparaison relatif à ce type de bien, l'étude de marché portera ici sur des termes de comparaison relatifs à des locaux à usage de bureau.

Ref. enregistrement	Ref. Cadastrales	Commune	Date mutation	Surf. utile totale	Prix total	Prix/m <sup>2</sup> (surf. utile)
5924P03 2023P09450	365//AH/712//	LOUVROIL	21/06/2023	76	90 000	1184,21
5924P01 2021P02113	392//AV/420//	MAUBEUGE	15/04/2021	81	80 000	987,65
5924P03 2023P13748	392//AV/422//	MAUBEUGE	07/09/2023	87	131 000	1505,75
5924P01 2021P01942	392//AX/349//12 392//AX/349//4	MAUBEUGE	31/03/2021	74	115 000	1554,05
5924P01 2021P01947	392//I/20//	MAUBEUGE	30/03/2021	40	32 000	800,00
5924P03 2023P17345	392//AX/69//	MAUBEUGE	10/11/2023	115	180 000	1565,22
5924P01 2021P05327	392//K/33//439	MAUBEUGE	16/09/2021	39	64 000	1641,03
5924P03 2022P07717	392//K/33//440 392//K/33//441	MAUBEUGE	06/07/2022	85	100 000	1176,47
5924P03 2022P12518	392//AY/204//	MAUBEUGE	26/09/2022	106	152 500	1438,68
5924P03 2023P04799	392//M/34//1	MAUBEUGE	27/03/2023	52	72 000	1384,62
5924P01 2022P02239	392//AY/38//	MAUBEUGE	13/04/2022	80	50 000	625,00
5924P01 2022P00416	392//BB/114// 392//BB/112//	MAUBEUGE	20/01/2022	87	55 000	632,18
5924P01 2022P00186	392//O/63//81 392//O/63//64 392//O/63//65 392//O/63//76 392//O/63//62 392//O/63//66 392//O/63//67 392//O/63//78	MAUBEUGE	27/12/2021	217	240 000	1105,99
5924P01 2021P01065	392//M/303//1	MAUBEUGE	15/02/2021	60	33 000	550,00
5924P01 2021P03317	392//L/95//114 392//L/95//112	MAUBEUGE	11/06/2021	65	34 000	523,08
5924P03 2023P10198	392//N/180//53 392//N/180//226 392//N/180//17	MAUBEUGE	30/06/2023	70	75 000	1071,43
5924P01 2021P06528	392//N/47//29	MAUBEUGE	03/12/2021	75	25 000	333,33
5924P01 2021P02816	392//O/63//158 392//O/63//154 392//O/63//155 392//O/63//156 392//O/63//157	MAUBEUGE	28/05/2021	459	174 225	379,58

Une analyse sur la période 2021-2023 des actes de cession relatifs à des locaux à usage de bureau situés dans un rayon de 5 000 mètres autour du site à évaluer, a permis d'aboutir au prix moyen de 1 025,00 € le m<sup>2</sup>. Compte tenu de l'état d'usage des locaux évaluer, il sera retenu le prix moyen des 9 termes de comparaison (sur 18) les moins élevés du tableau ci-dessus.

Un abattement de 30 % sera appliqué en raison de l'importance de l'opération. Un abattement de 50 % sera également appliqué sur le bâti non visité et vétuste.

Soit une valeur pour l'ensemble du site de :

$((700 \text{ m}^2 * 656,00 \text{ € le m}^2) + (100 \text{ m}^2 * 656,00 \text{ € le m}^2 * 50\%)) * 70 \% = 344\,400,00 \text{ €}$ .

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

La valeur sera donc arbitrée ici à 340 000,00 €.

## 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 340 000,00 €.**

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 391 000,00 €.**

*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.

**Une acquisition réalisée au prix négocié de 50 000,00 € n'appellera donc aucune observation 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 valeur 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