

DEPARTEMENT DU NORD
ARRONDISSEMENT D'AVESNES
VILLE DE MAUBEUGE

SEANCE DU 01 OCTOBRE 2024 : DELIBERATION N° 146

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 : 24 septembre 2024

L'an deux mille vingt-quatre, le premier octobre 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 - 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 pouvoir à Emmanuel LOCOCCIOLO - Patrick MOULART pouvoir à Jeannine PAQUE - Malika TAJDIRT pouvoir à Naguib REFFAS - Larrabi RAISS pouvoir à Azzedine ZEKHNINI - Guy DAUMERIES pouvoir à Marie-Pierre ROPITAL - Inèle GARAH pouvoir à Michel WALLET - Rémy PAUVROS pouvoir à Sophie VILLETTE

EXCUSÉ(E)S :

Marc DANNEELS

SECRETAIRE DE SÉANCE :

Nicolas LEBLANC

OBJET : Désaffectation d'une emprise foncière non bâtie cadastrée AJ n°304 sise avenue Jean Jaurès

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

- 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.2122-21 relatif à l'exécution des décisions du conseil municipal par Monsieur le Maire,

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

- L.1 relatif aux biens et aux droits, à caractère mobilier ou immobilier, appartenant aux collectivités territoriales,
- L.2111-1 relatif aux biens constituant le domaine public des personnes publiques,
- L.2141-1 relatif à la sortie des biens du domaine public des personnes publiques suite aux actes de désaffectation et de déclassement,
- L.3111-1 relatif aux principes d'inaliénabilité et d'imprescriptibilité des biens relevant du domaine public des personnes publiques,

Vu l'examen du projet de délibération en Commission « Culture, Patrimoine, Urbanisme, Logement et rénovation Urbaine » en date du 26 août 2024,

Considérant que la Ville a été sollicitée par M. Nicolas LEVECQ, aux fins d'acquérir la parcelle cadastrée AJ n° 304 sise avenue Jean Jaurès pour une surface totale d'environ 1 573 m²,

Considérant que l'article L.2111-1 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques dispose que « *Sous réserve de dispositions législatives spéciales, le domaine public d'une personne publique mentionnée à l'article L.1 est constitué des biens lui appartenant qui sont soit affectés à l'usage direct du public, soit affectés à un service public pourvu qu'en ce cas ils fassent l'objet d'un aménagement indispensable à l'exécution des missions de ce service public* »,

Considérant qu'en vertu des termes de l'article L.2141-1 précité : « *Un bien d'une personne publique mentionnée à l'article L.1, qui n'est plus affecté à un service public ou à l'usage direct du public, ne fait plus partie du domaine public à compter de l'intervention de l'acte administratif constatant son déclassement* »,

Considérant, eu égard aux dispositions des deux articles précités :

- que le domaine public d'une collectivité territoriale est inaliénable et imprescriptible sauf à prononcer sa désaffectation à usage du public et son déclassement dudit domaine, pour en disposer,
- que l'acte de désaffectation à usage du public est un préalable obligatoire à l'acte de déclassement pour permettre l'intégration dans le domaine privé communal,
- qu'il appartient à la seule collectivité propriétaire d'un immeuble de constater qu'il n'est plus affecté en fait à la destination d'intérêt général qui était la sienne, et d'acter de son déclassement de son domaine public,

Qu'en l'espèce, la parcelle en cause est un terrain, sans véritable usage, mais qui permettrait, depuis l'avenue Jean Jaurès, de desservir la zone d'activité du Champ de l'Abbesse, située à l'arrière,

Que, par conséquent, elle fait partie *ipso facto* du domaine public communal, même si aucun acte de classement n'a été pris,

Qu'en conséquence, il appartient à la seule Commune de Maubeuge de constater sa désaffectation à usage du public et de prononcer son déclassement, préalables obligatoires, pour permettre l'intégration dans le domaine privé communal de la Commune de Maubeuge,

Que la parcelle précitée, située avenue Jean Jaurès, ne présente aucun intérêt pour la Commune de Maubeuge,

Qu'elle est sans occupation, ni aucun usage public.

Monsieur le Maire ne prend pas part au vote

Ayant entendu l'exposé de son rapporteur,

Après en avoir délibéré,

Le Conseil Municipal,

A l'unanimité

- Constate que l'emprise foncière non bâtie cadastrée AJ n° 304 d'une surface totale d'environ 1 573 m² sise avenue Jean Jaurès, sur le territoire de la Commune de Maubeuge, n'est pas affectée à l'usage du public.
- Acte, en conséquence, sa désaffectation à usage du public.

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

Le Maire de Maubeuge



Arnaud DECAGNY

Transmis en Sous-Préfecture le : 08/10/2024

Affiché le :

Notifié le : 16 OCT 2024

DIRECTION GÉNÉRALE DES
FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Département :
NORD

Commune :
MAUBEUGE

Section : AJ
Feuille : 000 AJ 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/1500

Date d'édition : 24/04/2024
(fuseau horaire de Paris)

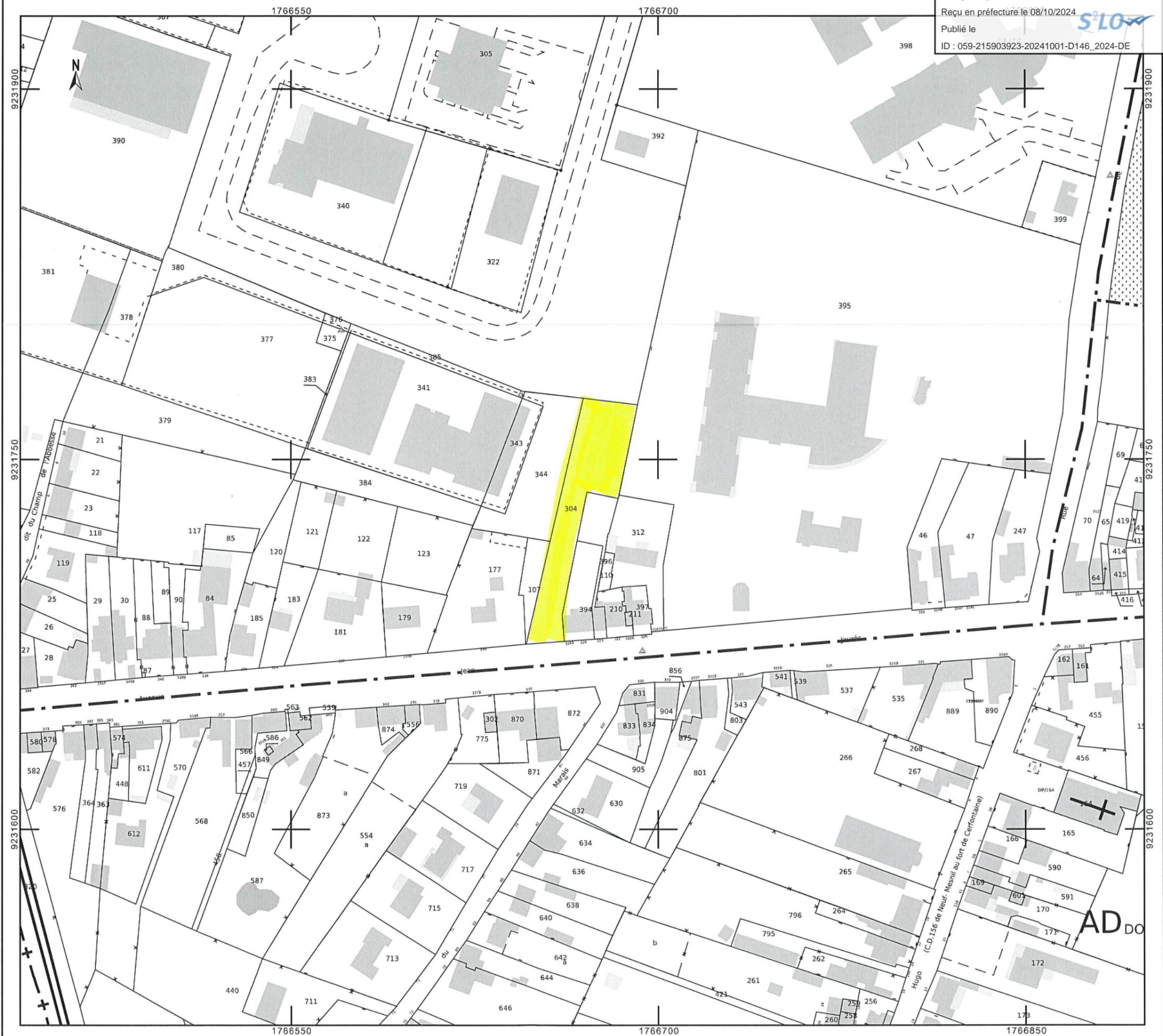
Coordonnées en projection : RGF93CC50

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le
centre des impôts foncier suivant :
Service départemental des impôts fonciers
Pôle de topographie et de gestion
cadastrale Rue Raoul Follereau 59322
59322 VALENCIENNES CEDEX
tél. 03 27 14 66 80 -fax
sdif.nord.ptgc@dgif.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr
©2017 Ministère de l'Action et des Comptes
publics

Envoyé en préfecture le 08/10/2024
Reçu en préfecture le 08/10/2024
Publié le
ID : 059-215903923-20241001-D146_2024-DE





**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Envoyé en préfecture le 08/10/2024

Reçu en préfecture le 08/10/2024

Publié le

ID : 059-215903923-20241001-D146_2024-DE

S27303 - SD
SLO



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale Des Finances Publiques

Le 23/05/2024

**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

Le Directeur régional des Finances publiques

à

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : DUBUS Jérôme

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

Téléphone : 03 27 14 65 58

Madame Nathalie CATHELAIN

Commune de Maubeuge

Réf DS:17584021

Réf OSE : 2024-59392-31983

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

Nature du bien :

Terrain

Adresse du bien :

326 bis avenue Jean Jaurès – 59600 MAUBEUGE

Valeur :

29,00 € le m² en zone UA et 11,00 € le m² en zone UE, assortis
d'une marge d'appréciation de 15 %.

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Madame Nathalie CATHELAIN

Commune de Maubeuge

2 - DATES

| | |
|--|------------|
| de consultation : | 24/04/2024 |
| le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis: | |
| le cas échéant, de visite de l'immeuble : | |
| du dossier complet : | 24/04/2024 |

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

| | |
|-----------|-------------------------------------|
| Cession : | <input checked="" 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

Projet de cession auprès d'un investisseur qui a acquis une parcelle sur la zone du champ de l'abbesse pour le projet de location d'espace de stockage dans des containers. Il souhaite acquérir la parcelle cadastrée section AJ n°304 pour y créer un accès direct – Absence de prix négocié.

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

Situation en zone urbaine - Réseaux à proximité.

4.3. Références cadastrales

| Commune | Parcelle | Adresse/Lieudit | Superficie | Nature réelle |
|----------|----------|--------------------|----------------------|---------------|
| Maubeuge | AJ 304 | Avenue Jean Jaurès | 1 573 m ² | Non bâti |
| | | | | |
| TOTAL | | | 1 573 m ² | |

4.4. Descriptif

Il s'agit d'une parcelle de terrain nu située 326 bis avenue Jean Jaurès sur la commune de Maubeuge. Cette parcelle de terrain est cadastrée section AJ n°304 et présente une contenance de 1 573 m².

Elle se présente sous la forme d'un terrain nu dont une partie est classée en zone UE et l'autre en zone UA.

Cette évaluation entre dans le cadre d'un projet de cession auprès d'un investisseur qui a acquis une parcelle sur la zone du champ de l'abbesse pour le projet de location d'espace de stockage dans des containers. Il souhaite acquérir la parcelle cadastrée section AJ n°304 pour y créer un accès direct.

4.5. Surface du bâti

Cette parcelle ne présente pas de surface bâtie.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Commune de Maubeuge.

5.2. Conditions d'occupation

Libre.

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

Parcelles classées en zones UA et UE sur le plan local d'urbanisme intercommunal Maubeuge Val de Sambre (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. Cadastres | Commune | Date mutation | Surface terrain (m ²) | Prix total | Prix/m ² |
|-----------------------|------------------|----------|---------------|-----------------------------------|------------|---------------------|
| 5924P03 2022P07182 | 225//BK/14 et 16 | FEIGNIES | 30/06/2022 | 12602 | 151 384 | 14,11 |
| 5924P01 2021P03947 | 225//BI/105// | FEIGNIES | 15/07/2021 | 44541 | 640 800 | 14,39 |
| 5924P01 2021P05690 | 225//BE/28 et 31 | FEIGNIES | 21/10/2021 | 33868 | 447 058 | 13,20 |

Une analyse sur la période 2021-2022 (voir tableau ci-dessus) des actes de cession relatifs à des terrains d'activité situés à proximité de l'avenue Jean Jaurès à Maubeuge, a permis d'obtenir trois termes de comparaison sur Feignies qui aboutissent au prix moyen de 13,90 € TTC le m², soit 11,58 € le m² HT, qu'on arrondira à 11,00 € le m².

| Ref. enregistrement | Ref. Cadastres | Commune | Date mutation | Surface terrain (m ²) | Prix total | Prix/m ² |
|-----------------------|---|----------|---------------|-----------------------------------|------------|---------------------|
| 5924P03 2023P01264 | 392//AI/534// | MAUBEUGE | 02/09/2022 | 899 | 40 000 | 44,49 |
| 5924P03 2022P11412 | 392//AD/905// | MAUBEUGE | 12/09/2022 | 346 | 10 000 | 28,90 |
| 5924P03 2023P19085 | 392//AD/741// 392//AD/155// 392//AD/603// 392//AD/763// 392//AD/765// 392//AD/156// 392//AD/764// 392//AD/738// 392//AD/737// | MAUBEUGE | 11/12/2023 | 7642 | 274 122 | 35,87 |

Une analyse sur la période 2022-2023 des actes de cession relatifs à du terrain à bâtir à vocation d'habitation situés le long de l'avenue Jean Jaurès à Maubeuge, a permis d'obtenir les termes de comparaison présentés dans le tableau ci-dessus. Compte tenu de la configuration et de la

situation géographique de la parcelle cadastrée AJ304, il sera retenu 28,90 € le m² (2ème ligne du tableau), arrondi à 29,00 € le m².

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

La valeur sera arbitrée à 29,00 € le m² en zone UA et à 11,00 € le m² en zone UE.

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 29,00 € le m² en zone UA et à 11,00 € le m² en zone UE.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

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

portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 24,65 € le m² en zone UA et à 9,35 € le m² en zone UE.

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 vendre à un prix plus élevé 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 pour vendre à un prix plus bas.

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'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