

DEPARTEMENT DU NORD
ARRONDISSEMENT D'AVESNES
VILLE DE MAUBEUGE

SEANCE DU 25 MARS 2025 : DELIBERATION N° 39

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 : 18 mars 2025

L'an deux mille vingt-cinq, le vingt-cinq 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 - 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 KEPPEL - Angelina MICHAUX

EXCUSÉ(E)S AYANT DONNE POUVOIR :

Nicolas LEBLANC pouvoir à Arnaud DECAGNY - Patricia ROGER pouvoir à Jeannine PAQUE - André PIEGAY pouvoir à Bernadette MORIAME - Rémy PAUVROS pouvoir à Sophie VILLETTE - Michel WALLET pouvoir à Marie-Pierre ROPITAL - Inèle GARAH pouvoir à Guy DAUMERIES

EXCUSÉ(E)S :

Marc DANNEELS - Angelina MICHAUX

SECRETAIRE DE SÉANCE :

Naguib REFFAS

OBJET : Action Cœur de Ville - LA CLOUTERIE - Vente au profit de la SA d'HLM AVESNOISE PROMOCIL d'une emprise foncière non bâtie cadastrée L 89 et d'emprises foncières non bâties de 8 m² et 4 m², sises avenue de France et rue Henri Durre

Vu la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové,

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

- L.1311-9 à L.1311-12 et les articles R.1311-3 à R.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,
- 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 le Maire,
- L.2241-1 relatif à l'obligation pour le conseil municipal de délibérer sur les cessions d'immeubles et de droits réels immobiliers,

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 de la Construction et de l'Habitation et notamment l'article L.303-2 relatif à la mise en place des Opérations de Revitalisation de Territoire (ORT),

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

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

Vu la décision 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 préfectoral en date du 20 décembre 2020 homologuant la convention-cadre « Action Cœur de Ville » en convention d'Opération de Revitalisation de Territoire,

Vu les délibérations, du conseil municipal :

- n°86 du 25 juin 2018 relative à l'Action Cœur de Ville - Convention cadre pluriannuelle,
- n°116 du 24 septembre 2019 relative à l'Action Cœur de Ville - mise en œuvre d'une opération de revitalisation du territoire (O.R.T) sur le centre-ville de Maubeuge ;
- n°8 du 09 mars 2021 relative à l'autorisation de signature de l'avenant à la convention Action Cœur de Ville homologuée en convention d'Opération de Revitalisation de Territoire (O.R.T) par arrêté préfectoral du 20 décembre 2019 ;
- n°130 du 12 octobre 2022 relative à l'autorisation de signature de la Convention d'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) valant avenant n°2 à la convention Action Cœur de Ville de Maubeuge en vue de la mise en place d'une ORT multisite ;
- n°190 du 13 décembre 2023 relative à l'autorisation de signature de l'avenant n°3 à la convention Action Cœur de Ville - Opération de Revitalisation du Territoire de Maubeuge au regard de la prolongation du dispositif pour la période 2023-2026,
- n°205 du 20 décembre 2024 relative au Budget Primitif (BP) de la Ville pour l'année 2025,

Vu la convention-cadre « Action Cœur de Ville » signée par la Ville de Maubeuge, l'État, la CAMVS et l'ensemble des partenaires le 28 septembre 2018,

Vu l'avenant à la convention-cadre « Action Cœur de Ville » homologuée en convention d'Opération de Revitalisation de Territoire (O.R.T), signé par la Ville de Maubeuge, l'État, la CAMVS et l'ensemble des partenaires le 21 mai 2021,

Vu la convention cadre « Opération de Revitalisation du Territoire » valant avenant n°2 à la convention Action Cœur de Ville de Maubeuge en vue de la mise en place d'une ORT multisite signée le 07 décembre 2022 par la Ville de Maubeuge, l'État, la CAMVS et l'ensemble des partenaires.

Vu l'avenant n°3 à la convention Action Cœur de Ville - Opération de Revitalisation du Territoire de Maubeuge au regard de la prolongation du dispositif pour la période 2023-2026,

Vu l'avis des services du Domaine en date du 7 mars 2025, ci-annexé,

Vu le plan des servitudes en date du 09 juillet 2024, ci-annexé,

Vu la délibération n° 37 du 25 mars 2025 relative à la désaffectation d'une emprise foncière non bâtie cadastrée L 89 et d'emprises foncières non bâties de 8 m² et 4 m², sises avenue de France et rue Henri Durre,

Vu la délibération n° 38 du 25 mars 2025 relative au déclassement et à l'intégration dans le domaine privé communal d'une emprise foncière non bâtie cadastrée L 89 et d'emprises foncières non bâties de 8 m² et 4 m², sises avenue de France et rue Henri Durre,

Vu l'examen du projet de délibération en Commission « Culture, Patrimoine, Urbanisme, Logement et Rénovation Urbaine », en date du 03 mars 2025,

Considérant que dans le cadre du projet « La Clouterie », ciblé dans la convention-cadre « Action Cœur de Ville », la SA d'HLM AVESNOISE PROMOCIL construit actuellement sur l'îlot Lecluyse un ensemble immobilier à usage de logements, bureaux et commerces,

Considérant que par les délibérations n° XX et XX susvisées du 25 mars 2025, le conseil municipal a acté le déclassement et l'intégration dans le domaine privé communal d'une emprise foncière non bâtie cadastrée L 89 et d'emprises foncières non bâties de 8 m² et 4 m², sises avenue de France et rue Henri Durre,

Que dans le cadre de ce projet, la Ville de Maubeuge doit céder à la SA d'HLM AVESNOISE une emprise foncière non bâtie cadastrée L 89 et des emprises foncières non bâties, sises avenue de France et rue Henri Durre, pour une surface de 34 m² telles que reprises au tableau ci-dessous :

Références cadastrales	Adresse du bien	Surface (m²)
L n° 89	Avenue de France	22
Domaine public	Avenue de France	8
Domaine public	Rue Henri Durre	4

Considérant que l'avis des services du Domaine susvisé a déterminé la valeur vénale du bien à 8,00€ le m², assortie d'une marge d'appréciation de 15%,

Mais considérant que la cession de ces emprises entre dans le cadre de projet d'Action Cœur de Ville visant à dynamiser le centre-ville de Maubeuge,

Que cette vente doit permettre à la SA d'HLM AVESNOISE PROMOCIL de construire le futur immeuble,

Considérant que cette cession est justifiée par l'intérêt général au travers du projet Action Cœur de Ville,

Que de ce fait, il a été convenu entre les parties que la cession se ferait à 1,00 €,

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 la SA d'HLM AVESNOISE PROMOCIL s'engage à agir en respect des dispositions ci-dessus citées,

Considérant qu'une délibération légale autorisant la cession d'un terrain 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 dix-huit mois à la SA d'HLM AVESNOISE PROMOCIL 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 et, subséquemment, la ville de Maubeuge disposera à nouveau librement de son droit de propriété sur lesdites emprises foncières.

Ayant entendu l'exposé de son rapporteur,

Après en avoir délibéré,

Le conseil municipal,

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

- Passe outre l'estimation établie par les services du Domaine.
- Approuve la vente au profit de la SA d'HLM AVESNOISE PROMOCIL d'une emprise foncière non bâtie cadastrée L 89 de 22m² et d'emprises foncières non bâties de 8 m² et 4 m² sises avenue de France et rue Henri Durre au prix de 1,00 €.
- Autorise Monsieur le Maire ou son délégataire à signer tout acte et document afférent à cette délibération.
- Inscrit la recette au budget municipal.
- Dit que le délai de dix-huit 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. La ville de Maubeuge disposera, par conséquent, à nouveau librement de son droit de propriété sur les emprises foncières concernées par la présente délibération.

Fait en séance le 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



Naguib REFFAS

Le Maire de Maubeuge



Arnaud DECAGNY



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Envoyé en préfecture le 08/04/2025

Reçu en préfecture le 08/04/2025

Publié le

ID : 059-215903923-20250325-D39_2025-DE

27302 - SD
SLO



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale Des Finances Publiques

Le 07/03/2025

**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 Nathalie CATHELAIN

Commune de Maubeuge

Réf DS:22679921

Réf OSE : 2025-59392-14833

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

Nature du bien :

Terrain

Adresse du bien :

Avenue de France – 59600 MAUBEUGE

Valeur :

8,00 € le m², 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 :	25/02/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	25/02/2025

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE**3.1. Nature de l'opération**

Cession :	☒
-----------	-------------------------------------

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	☒
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	☐
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	☐

3.3. Projet et prix envisagé

Projet de cession d'un petit terrain jouxtant un projet de construction – Transaction envisagée au prix négocié de 1,00 €.

¹ 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 à proximité des réseaux.

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Maubeuge	L 89	Avenue de France	22 m ²	Terrain
Maubeuge	Non cadastré	Avenue de France	12 m ²	Terrain
TOTAL			34 m ²	

4.4. Descriptif

Il s'agit d'un terrain situé avenue de France sur la commune de Maubeuge.

Ce terrain correspond à la parcelle cadastrée section L n°89 d'une contenance de 22 m² et de 12 m² de terrain non cadastré. Soit une contenance totale de 34 m².

Ce terrain jouxte une propriété de Promocil sur lequel existe un projet immobilier.

La Ville de Maubeuge conduit un projet de renouvellement urbain dans son centre-ville appelé la « Clouterie ». Ce projet mené en partenariat avec l'EPF, prévoit outre des constructions, l'aménagement de l'espace public aux abords des résidences.

Cette évaluation entre dans le cadre d'un projet de cession à Promocil.

4.5. Surfaces du bâti

Néant.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Commune de Maubeuge (source consultant).

5.2. Conditions d'occupation

Libre.

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

Terrain classé en zone UAa sur le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) Maubeuge Val de Sambre dont la dernière procédure a été approuvée le 09/10/2024 (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 (m²)	Prix total	Prix/m²
5924P03 2023P05952	190//B/1488//	ELESMES	12/04/2023	82	650	7,93
5924P03 2023P19409	365//AE/134//	LOUVROIL	15/12/2023	344	2 000	5,81
5924P03 2022P10716	392//N/166//	MAUBEUGE	31/08/2022	67	670	10,00
5924P01 2022P01812	392//P/305//	MAUBEUGE	07/03/2022	88	440	5,00
5924P03 2024P13597	392//T/725//	MAUBEUGE	23/08/2024	5	50	10,00
5924P03 2023P09469	514//AC/449//	ROUSIES	09/06/2023	42	300	7,14

Bien que classé en zone urbaine, ce terrain sera évalué comme raison de sa configuration et de sa faible superficie.

Une analyse sur la période 2022-2024, sur Maubeuge et ses environs immédiats, des actes de cession relatifs à des terrains qui bien que classés en zone constructible, sont considérés comme non constructibles en raison de leur configuration, de leur faible superficie et/ou de leur enclavement, a permis d'aboutir aux termes de comparaison présentés dans le tableau ci-dessus et au prix moyen de 7,65 € le m².

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

Valeur de ce terrain sera arbitrée à 8,00 € le m².

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 8,00 € le m².

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

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

portant la valeur minimale de cession sans justification particulière à 6,80 € le m².

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 céder 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 afin de céder 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.

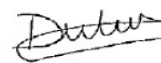
12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

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

