

DEPARTEMENT DU NORD
ARRONDISSEMENT D'AVESNES
VILLE DE MAUBEUGE

SEANCE DU 25 MARS 2025 : DELIBERATION N° 40

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 ZEKNINI - 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 :

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 - Acquisition auprès de la SA d'HLM AVES-
NOISE PROMOCIL des parcelles O 36p₁ et O 36p₂ sises rue Henri Durre**

Vu la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 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 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 du 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 qui prévoit que le maire est chargé d'exécuter les décisions du conseil municipal,
- L.2241-1 qui prévoit que le conseil municipal délibère sur les opérations immobilières effectuées par la commune.

Vu le Code de l'urbanisme, notamment les articles :

- L.221-1 relatif à l'acquisition d'immeubles pour constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation d'une opération d'aménagement,
- L.300-1 et suivants relatifs aux actions ou aux opérations d'aménagement ayant pour objet de mettre en œuvre un projet urbain et une politique locale de l'habitat, etc...,

Vu le Code général de la propriété des personnes publiques et notamment les articles :

- L.1111-1 qui octroie la possibilité aux personnes publiques d'acquérir à l'amiable des biens et des droits, à caractère mobilier ou immobilier, les acquisitions de biens et droits à caractère immobilier s'opérant suivant les règles du droit civil,
- 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 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 le Code civil, et notamment les articles :

- 544 relatif à l'exercice paisible du droit de propriété,
- 637 et suivants relatifs aux servitudes,

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

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 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 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 20 septembre 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°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 en date du 28 septembre 2018,

Vu l'avenant à la convention-cadre « Action Cœur de Ville » homologuée en convention d'Opération de Revitalisation de Territoire signée par la ville de Maubeuge, l'État, la CAMVS et l'ensemble des partenaires le 21 mai 2021,

Vu l'avenant n°2 à la Convention Action Cœur de ville signée par la Ville de Maubeuge, l'État, la CAMVS et l'ensemble des partenaires le 14 décembre 2022,

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 et du projet d'acquisition, ci-annexés,

Vu l'accord écrit de la SA d'HLM AVESNOISE PROMOCIL autorisant la présente acquisition,

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 » susvisée, la SA d'HLM AVESNOISE PROMOCIL construit

actuellement sur l'îlot Lecluyse un ensemble immobilier à usage de logements, bureaux et commerces,

Que dans le cadre de ce projet, la SA d'HLM AVESNOISE PROMOCIL doit céder à la commune une partie de la parcelle O n°36 (récemment acquise auprès de l'EPF Hauts De France) située aux abords du futur bâtiment, pour une surface de 86 m²,

Considérant que dans le cadre des aménagements de l'espace public, la parcelle O n°36p₁ (48 m²) restera propriété de la Ville, tandis que la parcelle O n°36p₂ (38m²) sera cédée à terme à M. Raoul MOTTE MOITROUX, selon la répartition suivante :

Références cadastrales	Adresse du bien	Surface (m ²)
O n° 36p ₁	Rue Henri Durre	48
O n°36p ₂	Rue Henri Durre	38

Considérant que par l'accord écrit susvisé, la SA d'HLM AVESNOISE PROMOCIL a autorisé l'acquisition selon les modalités prévues par la présente délibération,

Considérant que l'avis des services du Domaine susvisé a déterminé la valeur vénale du bien à 30,00€ le m², assortie d'une marge d'appréciation,

Considérant que la parcelle O n°36p₂ sera cédée à M. Raoul MOTTE MOITROUX au prix de 30,00 €/m² net vendeur,

Qu'il a été convenu entre la Ville et la SA d'HLM AVESNOISE PROMOCIL que l'acquisition des parcelles O n° 36p₁ et O n°36p₂ se fera sur cette même base,

Que de ce fait, l'avis susvisé des services du Domaine a été suivi,

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 ville de Maubeuge s'engage à agir en respect des dispositions ci-dessus citées,

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

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,

Que subséquemment, la SA d'HLM PROMOCIL disposera à nouveau librement de son droit de propriété sur lesdites parcelles.

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)

- Approuve l'acquisition auprès de la SA d'HLM AVESNOISE PROMOCIL des emprises foncières non bâties O n°36p₁ et O36p₂ sises rue Henri Durre au prix de 30 €/m² HT net vendeur soit un prix total de 2 580 € auquel s'ajouteront les frais inhérents à l'acquisition.
- Autorise Monsieur le Maire ou son délégataire à signer tout acte, avenant, document afférent à cette délibération.
- Inscrit la dépense 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 au vendeur pour conclure la vente, et qu'à défaut du respect dudit délai, la présente délibération sera abrogée. La SA d'HLM AVESNOISE PROMOCIL disposera, par conséquent, à nouveau librement de son droit de propriété sur la parcelle concernée par la présente délibération.

Fait en séance les jour, mois et an que dessus

Pour extrait conforme,

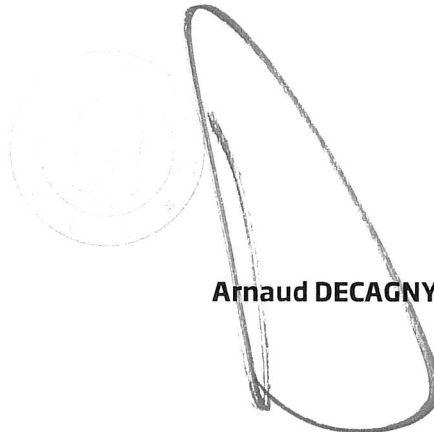
Conformément aux dispositions des articles L.2131-1 et L 2131-2 du CGCT, cette délibération ne sera exécutoire qu'à compter de sa publication et sa transmission en Sous-Préfecture.

Le Secrétaire de séance



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-D40_2025-DE

S27302-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:22676618

Réf OSE : 2025-59392-14755

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

Nature du bien :

Terrain

Adresse du bien :

Rue Henri Durre – 59600 MAUBEUGE

Valeur :

30,00 € le m².

*(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 :	15/02/2024
du dossier complet :	25/02/2025

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Acquisition :	Amiable ☐
	par voie de préemption ☐
	par voie d'expropriation ☐

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 renouvellement urbain dans le centre-ville de Maubeuge – Transaction envisagée au prix négocié de 30,00 € le m².

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.

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

4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie

Parcelles situées 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	O36p	Rue Henri Durre	66,32 m ²	Terrain
Maubeuge	L87p	Rue Henri Durre	85,05 m ²	Terrain
Maubeuge	L85P	Rue Henri Durre	94,57 m ²	Terrain
Maubeuge	L84p	Rue Henri Durre	45,01 m ²	Terrain
Maubeuge	L83p	Rue Henri Durre	34,84 m ²	Terrain
Maubeuge	L37p	Rue Henri Durre	163,81 m ²	Terrain
Maubeuge	L36p	Rue Henri Durre	66,00 m ²	Terrain
Maubeuge	L35p	Rue Henri Durre	71,45 m ²	Terrain
Maubeuge	L34p	Rue Henri Durre	35,06 m ²	Terrain
Maubeuge	L33p	Rue Henri Durre	22,63 m ²	Terrain
Maubeuge	L32p	Rue Henri Durre	30,18 m ²	Terrain
Maubeuge	L31p	Rue Henri Durre	34,19 m ²	Terrain
TOTAL			749,11 m ²	

4.4. Descriptif

Il s'agit d'un ensemble de 12 terrains situés rue Henri Durre sur la commune de Maubeuge.

Cet ensemble foncier correspond à des portions de terrain prises sur les parcelles cadastrées section O n°36 et section L n°87, 85, 84, 83, 37, 36, 35, 34, 33, 32 et 31 pour une contenance totale de 749,11 m² (voir tableau récapitulatif ci-dessus).

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.

Dans le cadre de l'aménagement de l'espace public, des acquisitions d'emprises privées doivent être réalisées rue Henri Durre, sur l'arrière de différentes propriétés situées avenue de France.

4.5. Surfaces du bâti

Absence de bâti sur cet ensemble foncier de 749,11 m².

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Section	Numéro	Adresse	Surface à acquérir (m ²)	Propriétaire
O	36p	8 rue <u>Henri Durre</u>	66,32	<u>EPE HAUTS DE FRANCE</u>
L	87p	21 avenue de France	85,05	<u>M. et Mme Otmane EL FOUNTI</u>
L	85p	23 avenue de France	94,57	<u>SCI LA PARISIENNE</u>
L	84p	25 avenue de France	45,01	<u>SCI DU HAINAUT</u>
L	83p	27 avenue de France	34,84	<u>M. Jean-François MOTTE MOITROUX</u>
	37p	31 - 33 avenue de France / 24 rue <u>Henri Durre</u>	163,81	<u>SCI MAUBEUGE 33</u>
L				
L	36p	35 avenue de France	66,00	<u>M. Larbi DJELLOUDI</u>
L	35p	37 avenue de France	71,45	<u>Mme Marie-Christine PREVOT</u>
L	34p	39 avenue de France	35,06	<u>M. Raoul MOTTE-MOITROUX</u>
L	33p	41 avenue de France	22,63	<u>SCI MAI</u>
L	32p	43 avenue de France	30,18	<u>SCI LEINA</u>
L	31p	45 avenue de France	34,19	<u>Mme Nicole LECERF</u>

5.2. Conditions d'occupation

Libre.

6 - URBANISME

Parcelles classées 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).

7 - 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 30,00 € le m².

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

8 - 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 la mesure 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.

9 - 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.

10 - 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.

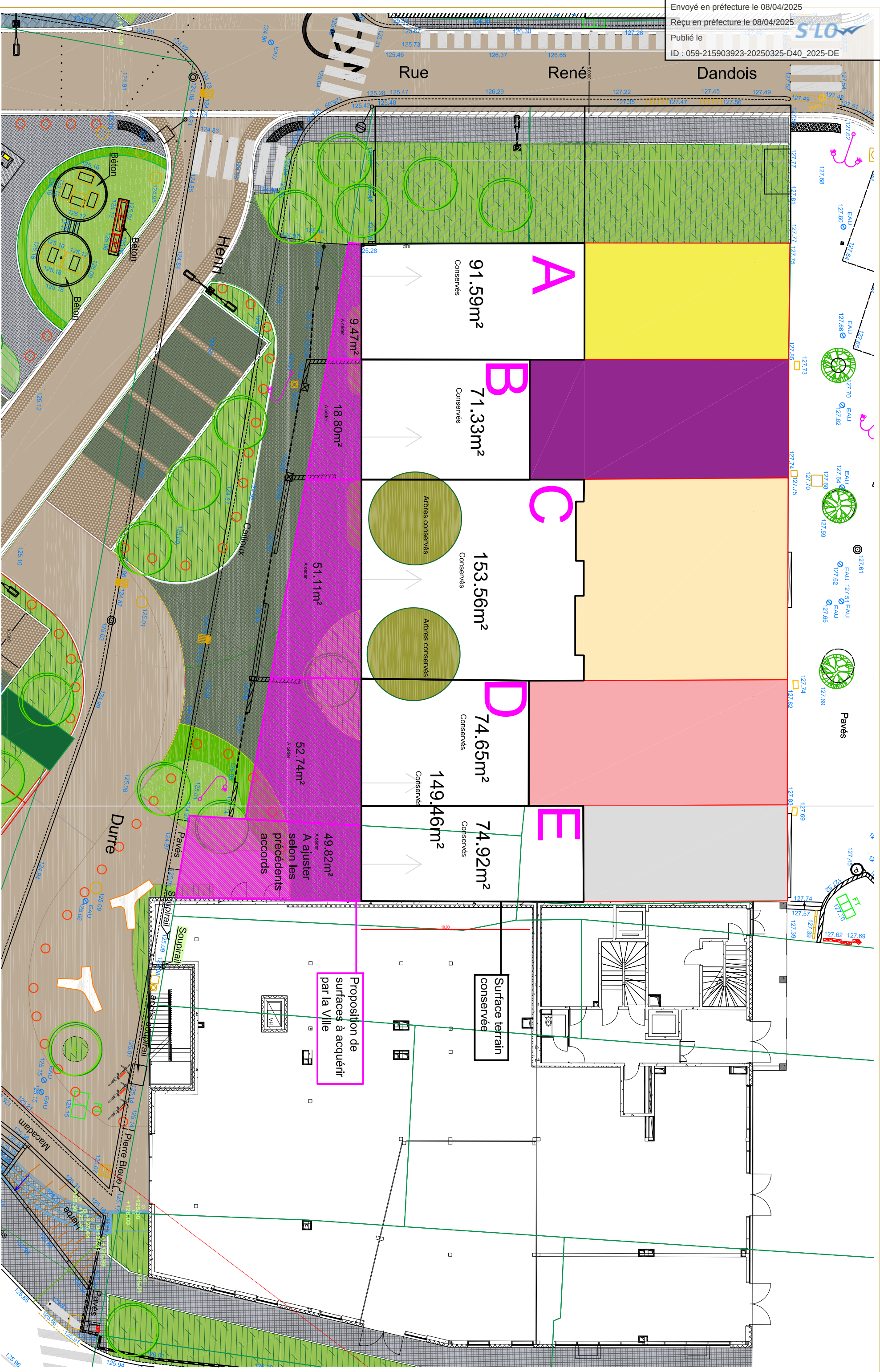
Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour le Directeur et par délégation,



L'évaluateur du Domaine

Jérôme DUBUS



VOIRIE	
	Chaussée sans bordure
	Bordure de trottoir
DESSIN DES LIMITES ET CLOTURES	
	Application plan cadastral
	Cloture légère
	Cloture barbelée
	Halle d'espines
	Halle d'ornement
	Mur
	Mur de plaques
	Mur avec grille
VEGETATION	
	Arbre
	Sapin
	Souche
DIVERS	
	Station polygonale
	Borne
	10.38m
	143.96

Parcelles cédées par EPF Hauts-de-France à PROMOCIL :			
①	Section O N° 27	S= 1a15ca	Surface totale = 13a08ca
②	Section O N° 28	S= 3a67ca	
③	Section O N° 29	S= 1a84ca	
④	Section O N° 33	S= 2a23ca	
⑤	Section O N° 34	S= 1a87ca	
⑥	Section O N° 35	S= 1a28ca	
⑦	Section O N° 36	S= 1a04ca	

Parcelles en cours d'acquisition par PROMOCIL à la Commune de MAUBEUGE :			
⑧	Ancien DP	Nouveau O N°	S= 8m²
⑨	L N° 89		S= 22m²
⑩	Ancien DP	Nouveau L N°	S= 4m²
Surface totale =			34m²

Département du Nord

Commune de MAUBEUGE

Avenue de France

Sections L et O



La Clouterie - Ilot Lecluyse

Création de servitudes entre PROMOCIL et
M. Raoul MOTTE-MOITROUX

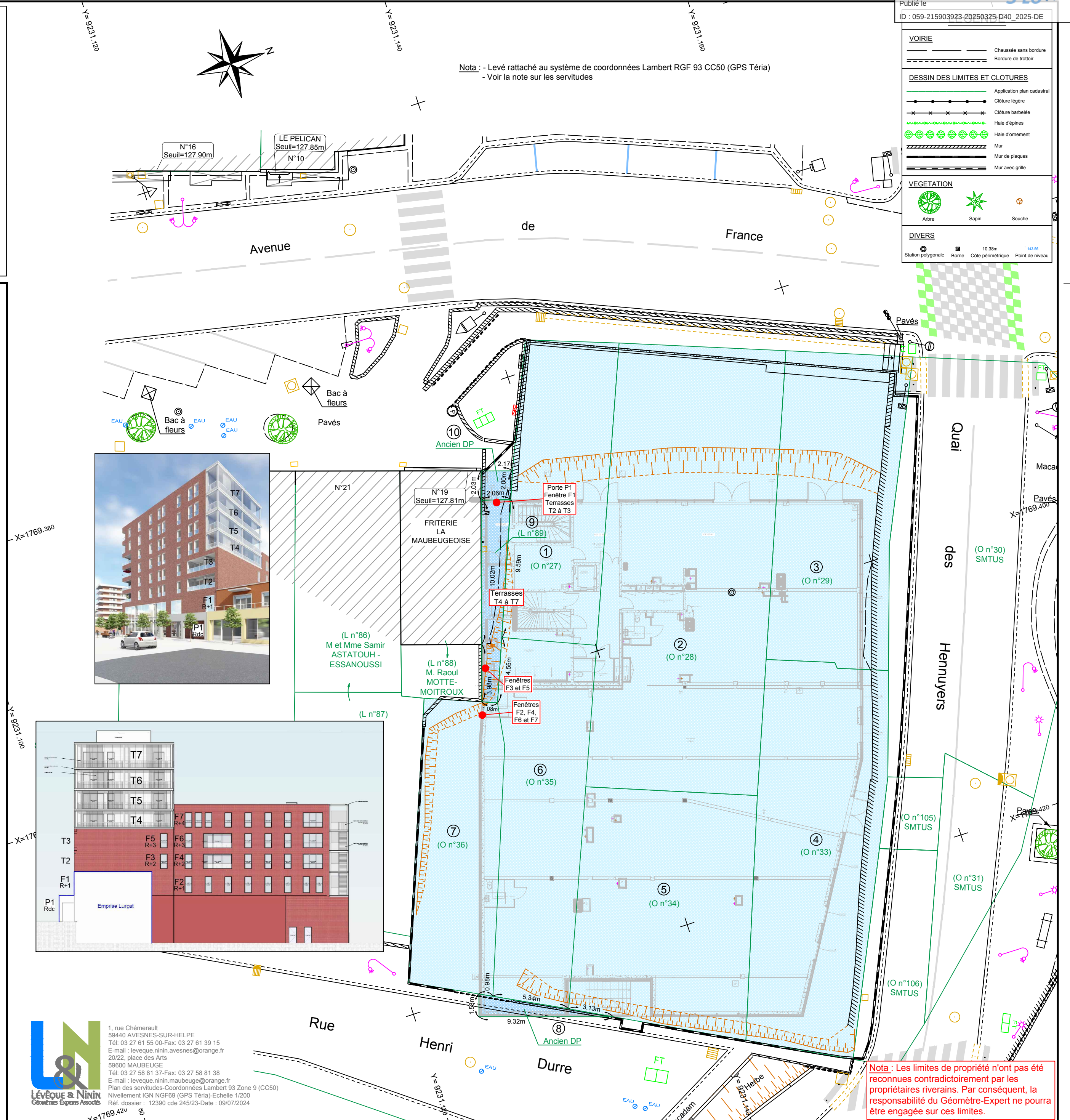
PLAN DES SERVITUDES

Nota : Les limites de propriété reprises sur ce plan n'ont pas encore été reconnues contradictoirement par les propriétaires riverains.
Par conséquent, la responsabilité du Géomètre-Expert ne pourra être engagée sur ces limites.

Division des parcelles établie à partir du fichier "DET-IndB2_LECLUYSE_2024-03-07-Feuille - DET 4 - Plan RDC.dwg
(536 Ko) transmis par mail le 07/03/24 par TOMMASINI CONSTRUCTION.

Agence d'Avesnes 1, rue Wanwenwick-Plateau Chémérault 59440 AVESNES-SUR-HELPE Tél: 03 27 61 55 00 Fax: 03 27 61 39 15 E-mail : leveque.ninin.avesnes@orange.fr LÉVÊQUE & NININ Géomètres Experts Associés	Indice	Date	Objet	Cabinet	Dessinateur
	F				
	E				
	D				
	C				
	B				
Echelle: 1/200	Réf :12390 Cde 245/23	A	09/07/24	Plan des servitudes	L&N F.G.

1, rue Chémérault
59440 AVESNES-SUR-HELPE
Tél: 03 27 61 55 00-Fax: 03 27 61 39 15
E-mail : leveque.ninin.avesnes@orange.fr
20/22, place des Arts
59600 MAUBEUGE
Tél: 03 27 58 81 37-Fax: 03 27 58 81 38
E-mail : leveque.ninin.maubeuge@orange.fr
Plan des servitudes-Coordonnées Lambert 93 Zone 9 (CC50)
Nivellement IGN NGF89 (GPS Téria)-Echelle 1/200
Ref. dossier : 12390 cde 245/23-Date : 09/07/2024



Nota : Les limites de propriété n'ont pas été reconnues contradictoirement par les propriétaires riverains. Par conséquent, la responsabilité du Géomètre-Expert ne pourra être engagée sur ces limites.