

DEPARTEMENT DU NORD
ARRONDISSEMENT D'AVESNES
VILLE DE MAUBEUGE

SEANCE DU 25 MARS 2025 : DELIBERATION N° 43

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 LOCCIOLO - 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 - Acquisition par la Ville auprès de la SCI du Hainaut de l'emprise foncière non bâtie cadastrée L n°84p sise rue Henri Durre - Constitution d'une servitude de passage sur la parcelle acquise par la Ville au profit de l'immeuble restant appartenir à la SCI du Hainaut

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

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 préalablement 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.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 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 (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 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 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) 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 du projet d'acquisition, ci-annexé,

Vu l'accord du gérant de la SCI Du Hainaut concernant la présente acquisition,

Vu l'examen du projet de délibération en Commission « Culture, Patrimoine, Urbanisme, Logement et Rénovation Urbaine », en date du 3 mars 2025,

Considérant que dans le cadre du projet « La Clouterie », ciblé dans la convention-cadre « Action Cœur de Ville », un certain nombre d'emprises foncières non bâties nécessaires aux opérations d'aménagement doivent être acquises directement par la commune, auprès de leurs propriétaires,

Qu'il s'agit notamment des parcelles reprises dans le tableau ci-dessous :

Références cadastrales	Adresse du bien	Surface totale (m ²)	Surface à acquérir (m ²)
L n°83p	13 rue Henri Durre	186	9,47
L n°84p	15 rue Henri Durre	195	18,80
L n°85p	Rue des Clouteries	355	51,11
L n°87p	50 rue des Clouteries	142	52,74

Considérant que dans ces parcelles concernées, se trouve la parcelle cadastrée L n°84, propriété de la SCI du Hainaut, dont une partie d'une surface de 18,80 m², située à l'arrière de la propriété, rue Henri Durre, doit être aménagée en espace public,

Considérant que par l'accord susvisé, le gérant de la SCI du Hainaut a autorisé l'acquisition selon les modalités prévues par la présente délibération,

Considérant que l'avis des services du Domaine susvisé a établi une estimation à hauteur de 30,00 € le m², assortie d'une marge d'appréciation,

Mais considérant qu'il a été convenu entre les parties après négociations que l'acquisition se ferait au prix de 34,5 €/m² soit 648,60 € HT net vendeur auquel s'ajouteraient les frais de géomètre et ceux inhérents à la vente,

Considérant qu'une délibération légale autorisant l'acquisition d'un immeuble à 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 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 SCI Du Hainaut 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 SCI Du Hainaut disposera à nouveau librement de son droit de propriété sur ledit immeuble,

Considérant que l'emprise foncière acquise par la Ville est destinée à requalifier l'espace public aux abords de l'opération,

Que de ce fait, elle fera l'objet d'un classement dans le domaine public communal à l'issue des travaux d'aménagement,

Qu'à l'issue de ce classement, la propriété restant appartenir à la SCI du Hainaut bénéficiera d'un accès direct au domaine public,

Considérant que dans l'attente de ce classement, il y a lieu de constituer sur la parcelle acquise par la commune une servitude de passage à pied ou en véhicule (motorisé ou non) au profit de la propriété restant appartenir à la SCI Du Hainaut.

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 en tenant compte de la marge d'appréciation.
- Approuve l'acquisition par la Ville de Maubeuge de l'emprise foncière non bâtie appartenant à la SCI Du Hainaut, cadastrée L n°84p telle que reprise au plan projet de division pour une surface totale d'environ 18,80 m², au prix de 648,60 € HT net vendeur auquel s'ajouteront les frais de géomètre et ceux inhérents à la vente.
- Approuve la constitution d'une servitude de passage à pied ou en véhicule (motorisé ou non) au profit de l'immeuble restant appartenir à la SCI Du Hainaut à l'issue de la division foncière, jusqu'au classement de la parcelle acquise dans le domaine public communal accessible à tous.
- Fait inscrire à l'acte notarié ladite servitude.

11 AVR 2025

- Dit que l'extinction de ladite servitude interviendra lors de l'incorporation dans le domaine public communal de l'emprise acquise par la Ville.
- 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. La SCI Du Hainaut 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-D43_2025-DE

S²LO - SD



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

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

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 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.

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

