

DEPARTEMENT DU NORD
ARRONDISSEMENT D'AVESNES
VILLE DE MAUBEUGE

SEANCE DU 06 OCTOBRE 2025 : DELIBERATION N° 142

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 : 30 septembre 2025

L'an deux mille vingt-cinq, le 6 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 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 :

Michèle GRAS pouvoir à Arnaud DECAGNY - Robert PILATO pouvoir à Marie-Charles LALY - Rémy PAUVROS pouvoir à Michel WALLET - Sophie VILLETTE pouvoir à Marie-Pierre ROPITAL - Inèle GARAH pouvoir à Guy DAUMERIES

SECRETAIRE DE SÉANCE :

Naguib REFFAS

OBJET : Vente au profit de l'Etablissement Public Foncier Hauts-de-France des parcelles cadastrées S n°665 et 504 sises Boulevard pasteur et rue de la Liberté

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 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 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, et notamment les articles :

- L.240-1 relatif à la définition des différentes sorties de vigueur des actes administratifs ;
- L.240-2 relatif à l'application de ces dispositions aux collectivités territoriales ;
- L.242-2 1° relatif à la possibilité pour l'administration d'abroger, sans condition de délai, une décision créatrice de droits 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'acquisitions et de prises en location immobilières poursuivies par les collectivités publiques et divers organismes,

Vu les décisions du Conseil d'Etat :

- du 8 janvier 1982, Epoux Hostetter, sur la création de droits au profit de l'acheteur,
- 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 la délibération n° 140 en date du 6 octobre 2025 actant de la désaffectation des parcelles S n°665 et 504 sises boulevard Pasteur et rue de la Liberté

Vu la délibération n° 141 en date du 6 octobre 2025 actant du déclassement et de l'intégration dans le domaine privé communal des parcelles cadastrées S n°665 et 504 sises boulevard Pasteur et rue de la Liberté,

Vu l'avis du Service des Domaines en date du 19 septembre 2025,

Vu l'examen du projet de délibération en commission « Culture, Patrimoine, Urbanisme, Logement et Rénovation Urbaine » en date du 08 septembre 2025,

Considérant que l'Etablissement Public Foncier Hauts-de-France travaille actuellement avec la commune et la Communauté d'Agglomération Maubeuge Val de Sambre sur le portage foncier de l'ancien site du Centre Hospitalier de Maubeuge, situé Boulevard Pasteur,

Considérant que l'Etablissement Public Foncier est en train d'acquérir auprès du centre hospitalier les parcelles formant l'ancien hôpital,

Qu'il est cependant apparu que deux parcelles communales, cadastrées S n°665 et 504, se situaient dans l'emprise du foncier concerné par ce portage,

Et qu'à ce titre, l'Etablissement Public Foncier a sollicité la Ville aux fins d'acquérir les parcelles communales cadastrées S n°665 et 504, d'une surface totale d'environ 1746 m², situées boulevard Pasteur et rue de la Liberté, dans l'enceinte de l'ancien centre hospitalier de Maubeuge,

Considérant que l'Etablissement Public Foncier acquiert l'ensemble des parcelles appartenant au Centre Hospitalier de Maubeuge au prix de 1,00 €, il a été convenu entre les parties que la cession des parcelles communales pourrait être réalisée dans les mêmes conditions,

Considérant que les parcelles précitées, concernées par la cession objet de la présente délibération, ont fait l'objet d'une désaffectation à usage du public, d'un déclassement et d'une intégration dans le domaine privé de la commune de Maubeuge,

Considérant que les services fiscaux ont estimé la valeur vénale de cette emprise à 35,00€ le m²,

Considérant qu'il a été convenu entre les parties que la cession se ferait au prix de 1,00 € net vendeur auquel s'ajouteront les frais notariés inhérents à la vente,

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 l'Etablissement Public Foncier Hauts-de-France s'engage à agir en respect des dispositions ci-dessus citées,

Considérant qu'une délibération légale autorisant la cession d'un terrain à un particulier 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 l'acquéreur 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 Commune de Maubeuge disposera à nouveau librement de son droit de propriété sur ladite parcelle.

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 des services fiscaux,
- Approuve la cession, au profit de l'Etablissement Public Foncier Hauts de France, des parcelles cadastrées S n°665 et 504, sises Boulevard Pasteur et rue de la Liberté au prix 1,00 € net vendeur auquel s'ajouteront les frais inhérents à la vente.
- 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 Commune de Maubeuge 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

DIRECTION GÉNÉRALE DES
FINANCES PUBLIQUES
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Département :
NORD

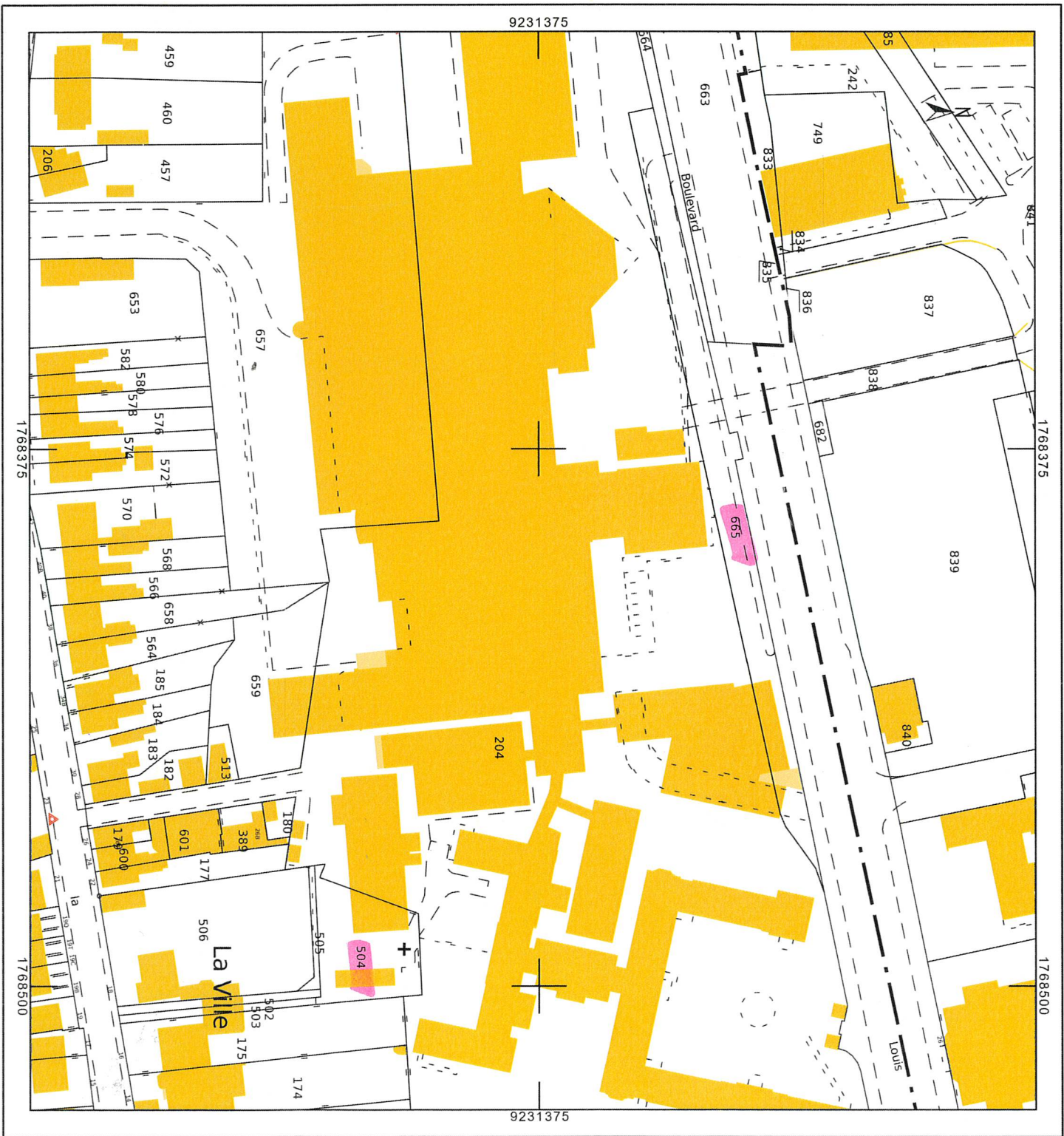
Commune :
MAUBEUGE

Section : S
Feuille : 000 S 01
Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/1250
Date d'édition : 06/08/2025
(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 Folleau 59300
59300 VALENCIENNES
tél. 03 20 95 65 53 -fax
sdif.nord.pjgc@dgifp.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr
©2022 Direction Générale des Finances Publiques





**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Envoyé en préfecture le 20/10/2025

Reçu en préfecture le 20/10/2025

Publié le

ID : 059-215903923-20251006-D142_2025-DE

S²LO - SD



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale Des Finances Publiques

Le 19/09/2025

**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 : DUBUS Jérôme

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

Téléphone : 03 27 14 65 58

Madame Nathalie CATHELAIN

Commune de Maubeuge

Réf DS:25705408

Réf OSE : 2025-59392-58255

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

Nature du bien :

Terrain

Adresse du bien :

Boulevard Louis Pasteur – 59600 MAUBEUGE

Valeur :

35,00 € le m², assortis d'une marge d'appréciation de 15 %.
(voir détail par immeuble au paragraphe 9)

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Madame Nathalie CATHELAIN

Commune de Maubeuge

2 - DATES

de consultation :	06/08/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	16/09/2025

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 dans le cadre du projet de requalification de l'ancien site du centre hospitalier de Maubeuge. La cession est envisagée au profit de l'EPF Hauts de France qui est déjà en train d'acquérir l'ensemble de la propriété du centre hospitalier – 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 et réseau

Situation en zone urbaine - Réseaux à proximité.

4.3. Références cadastrales

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Maubeuge	S 504	Rue de la Liberté	577 m²	
Maubeuge	S 665	Boulevard Pasteur	1 169 m²	
TOTAL			1 746 m²	

4.4. Descriptif

Il s’agit de deux parcelles de terrain situées boulevard de la Liberté sur la commune de Maubeuge. Ces deux parcelles de terrain sont cadastrées section S n°504 et 665 et présentent une contenance totale de 1 746 m².

Elles se présentent sous la forme d’une desserte interne de l’ancien hôpital (parcelle S 665) et d’un terrain d’assiette de bâtiments du centre hospitalier (parcelle S 504).

Cette évaluation entre dans le cadre du projet de requalification de l’ancien site du Centre Hospitalier de Maubeuge, situé boulevard Pasteur. La cession est envisagée au profit de l’EPF Hauts-de-France qui est déjà en train d’acquérir l’ensemble de la propriété du centre hospitalier.

4.5. Surface du bâti

Néant.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l’immeuble

Commune de Maubeuge (source cadastrale).

5.2. Conditions d’occupation

Libre.

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles

Parcelles classées en zones UA sur le plan local d’urbanisme intercommunal (PLUi) Maubeuge Val de Sambre dont la dernière procédure a été approuvée le 20/05/2025 (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 (m²)	Prix total	Prix/m²
5924P03 2025P04707	392//BA/136//	MAUBEUGE	17/03/2025	35	720	20,57
5924P03 2025P08158	392//AY/510// 392//AY/509//	MAUBEUGE	14/05/2025	637	22 000	34,54
5924P03 2023P05716	392//J/319// 392//J/320//	MAUBEUGE	03/04/2023	3876	162 792	42,00
5924P03 2023P17198	392//AM/283// 392//AM/282//	MAUBEUGE	06/11/2023	1535	60 000	39,09
5924P03 2024P16393	392//R/613//	MAUBEUGE	24/10/2024	135	5 000	37,04
5924P03 2023P19077	392//U/1313//	MAUBEUGE	12/12/2023	19	500	26,32
5924P03 2023P18156	392//AF/685//	MAUBEUGE	27/11/2023	962	38 000	39,50

Une analyse sur la période 2023-2025 des actes de cession relatifs à du terrain à bâtir sur la commune de Maubeuge, a permis d'aboutir aux termes de comparaison présentés dans le tableau ci-dessus et au prix moyen de 34,15 € le m².

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

La valeur sera arbitrée à 35,00 € 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 35,00 € 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 vente sans justification particulière à 29,75 € 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 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'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 émise, 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