

SEANCE DU 23 SEPTEMBRE 2026 : DELIBERATION N° 169

Affaires Juridiques et
Gestion de l'Assemblée

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL**

Date de la convocation : 17 septembre 2026

L'an deux mille vingt-six, le vingt-trois septembre 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 - Jeannine PAQUE - Nicolas LEBLANC - Samia SERHANI - Emmanuel LOCOCCIOLO - Bernadette MORIAMÉ - Denis DEJARDIN - Myriam BERTAUX - Naguib REFFAS - Brigitte RASSCHAERT - Boufeldja BOUNOUA - Annie SEOUDI - André PIEGAY - Florence GALLAND - Antoine WAVRIN - Annick LEBRUN - Azzedine ZEKHNINI - Lucie AUQUIERT - Djilali HADDA - Malika TAJDIRT - Julien COURTIN - Nadia AOUDJ - Frédéric BENALET - Patrica POLET - Saïd BELHADJOURDJA - Marie-Charles LALY - Julien TAVERNE - Jean-Pierre ROMBEAUT - Sylvie FUENTES - Fabrice DE KEPPEL - Liliane CATERINA - Nordine AÏT BARKA - Abdoullah BOUGHAZI - Mélodie MERLIN - Jean-Claude MAIRESSE

EXCUSÉ(E)S AYANT DONNE POUVOIR :

Jeannine PAQUE pouvoir à Arnaud DECAGNY - Bernadette MORIAMÉ pouvoir à Emmanuel LOCOCCIOLO - Annie SEOUDI pouvoir à André PIEGAY - Marie-Charles LALY pouvoir à Annick LEBRUN - Jean-Pierre ROMBEAUT pouvoir à Fabrice DE KEPPEL - Mélodie MERLIN pouvoir à Abdoullah BOUGHAZI

SECRETAIRE DE SÉANCE :

Antoine WAVRIN

OBJET : Résidence Benjamin Delessert - Echange foncier entre la Ville et la SA d'HLM AVESNOISE PROMOCIL des emprises foncières cadastrées AC n°632-633-635-636-637, propriétés de la SA d'HLM AVESNOISE PROMOCIL et des emprises foncières cadastrées AC n°638-639, propriétés de la commune, sises rue de Sous le Bois

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

- L.1111-1 relatif à la possibilité pour les personnes publiques d'acquérir à l'amiable des biens et des droits à caractère mobilier ou immobilier, les acquisitions de biens et de droits à caractère immobilier s'opérant suivant les règles du droit civil,
- L.1111-4 relatif à l'acquisition, par les collectivités territoriales, de biens et de droits à caractère mobilier ou immobilier, par voie d'échanges. Ces opérations d'échange ont lieu dans les conditions fixées par le cde général des collectivités territoriales,
- L.3211-23 relatif à la cession, par voie d'échange, des biens et droits à caractère mobilier et immobilier relevant du domaine privé des collectivités territoriales. Ces opérations d'échange s'opèrent dans les conditions fixées par le code général des collectivités territoriales,
- L.3222-2 relatif à l'avis de l'autorité compétente de l'État sur les projets d'échanges d'immeubles ou de droits réels immobiliers poursuivis par les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics,

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 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.2241-1 relatif à l'obligation pour le conseil municipal de délibérer sur les acquisitions d'immeubles et de droits réels immobiliers,

Vu le Code civil, et notamment les articles :

- 544 relatif à l'exercice paisible du droit de propriété,
- 1702 et suivants relatifs à l'échange,

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.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 Bulletin Officiel des Finances Publiques (BOFIP) BOI-ENR-DMTOI-20 en date du 12 septembre 2012 relatif aux mutations de propriété à titre onéreux et aux échanges d'immeubles,

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 arrêts :

- du Conseil d'Etat du 8 janvier 1982, Epoux Hostetter sur la création de droits au profit de l'acheteur,
- du Conseil d'Etat, du 3 novembre 1997, Commune de Fougerolles, relatif aux conditions de prix de vente des immeubles,
- de la Cour Administrative d'Appel de Marseille, du 24 janvier 2012, n°10MA01232, relatif au délai raisonnable pour réaliser la vente,

Vu les délibérations du conseil municipal :

- N°167 en date du 23 septembre 2026 actant de la désaffectation des emprises foncières communales cadastrées AC n°638 et 639, sises rue de Sous le Bois,
- N°168 en date du 23 septembre 2026 actant du déclassement et de l'intégration dans le domaine privé communal des emprises foncières communales cadastrées AC n°638 et 639, sises rue de Sous le Bois,

Vu les modalités de consultation du Domaine applicables depuis le 1^{er} janvier 2017 et modifiant les seuils à partir desquels la consultation du domaine est obligatoire,

Vu l'avis des Domaines en date du 14 septembre 2026, ci-annexé,

Vu le seuil réglementaire désormais porté à 180 000 € pour les acquisitions hors expropriation,

Vu l'examen du projet de délibération en Commission « Finances, ressources humaines, tranquillité publique, urbanisme, logement et rénovation urbaine », qui s'est réunie le 14 septembre 2026,

Considérant que la SA D'HLM AVESNOISE PROMOCIL est propriétaire de la Résidence Benjamin Delessert, située rue de Sous le Bois, en ce comprenant la voirie et les trottoirs constitués des parcelles AC n° 632-633-635-636 et 637 pour une surface totale de 77 m²,

Considérant que la Ville de Maubeuge est propriétaire des parcelles situées au sein de la résidence Benjamin Delessert, située rue de Sous le Bois, en ce comprenant des emprises au pied de certains immeubles, constituée des parcelles AC n°638 et 639 pour une surface totale de 126 m²,

Considérant que la SA d'HLM AVESNOISE PROMOCIL a proposé à la commune de Maubeuge de procéder à un échange foncier afin de clarifier les usages aux abords de la résidence,

Considérant que les emprises concernées par cet échange sont constituées comme suit :

- **De parcelles communales** dépendant du domaine public, cadastrées AC n° 638 et 639 d'une surface totale de 126 m² qui correspondent à des équipements (espaces verts, voirie, terrasse...) faisant partie intégrante de la résidence mais situés sur le domaine public communal,
- **De parcelles appartenant à la SA d'HLM AVESNOISE PROMOCIL**, cadastrées AC n°632-633-635-636-637, d'une surface totale de 77 m², qui correspondent à des aménagements relevant de l'espace public (trottoirs),

Considérant que les parcelles communales AC n°638 et 639 précitées, concernées par cet échange foncier, 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 communal, par les deux délibérations prises ce jour au préalable,

Considérant que le BOFIP du 12 septembre 2012 susvisé prévoit que dans le cas où les biens échangés ont une valeur différente, il y a échange avec soulte, celle-ci étant égale à la différence de valeur des deux biens,

Considérant que dans le cadre de cet échange :

- La SA d'HLM AVESNOISE PROMOCIL cède à la Ville une emprise foncière d'une surface totale de 77 m²
- La Ville cède à la SA d'HLM AVESNOISE PROMOCIL une emprise foncière d'une surface totale de 126 m²

Qu'à ce titre, la transaction doit se faire en contrepartie d'une soulte en faveur de la Ville,

Que néanmoins, que dans le cadre de cet échange, la SA d'HLM AVESNOISE PROMOCIL et la commune de Maubeuge se sont entendues pour que cet échange foncier se réalise sans soulte,

Et que la SA d'HLM AVESNOISE PROMOCIL prendra en charge les frais liés à l'acte,

Considérant que, par ailleurs, l'article 544 susvisé 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 commune et la SA d'HLM AVESNOISE PROMOCIL s'engagent 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 aux parties 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 et la SA d'HLM AVESNOISE PROMOCIL disposeront à nouveau librement de leur droit de propriété sur leurs parcelles respectives concernées par la présente délibération,

Ayant entendu l'exposé de son rapporteur,

Après en avoir délibéré,

Le conseil municipal,

A l'unanimité,

- Approuve l'échange foncier entre la Ville de Maubeuge et la SA d'HLM AVESNOISE PROMOCIL des emprises foncières cadastrées AC n°632-633-635-636-637, propriétés de la SA d'HLM AVESNOISE PROMOCIL et des emprises foncières cadastrées AC n°638-639, propriété de la commune, sises rue de Sous le Bois.
- Approuve que cet échange foncier se réalise sans soulte.
- Acte que les frais liés à l'acte seront pris en charge par la SA d'HLM AVESNOISE PROMOCIL.
- Autorise Monsieur le Maire ou son délégataire à signer tous actes, documents ou avenants afférents à cette délibération,
- Inscrire la dépense 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 à l'acquéreur pour conclure la vente, et qu'à défaut du respect dudit délai, la présente délibération sera abrogée.

Fait en séance les jour, mois et an que dessus

Pour extrait conforme,

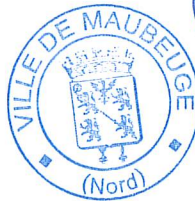
Conformément aux dispositions des articles L.2131-1 et L. 2131-2 du CGCT, cette délibération ne sera exécutoire qu'à compter de sa publication et sa transmission en Sous-Préfecture.

Le Secrétaire de séance



Antoine WAVRIN

Le Maire de Maubeuge



Arnaud DECAGNY

Département du Nord

Commune de MAUBEUGE

Rue de Sous le Bois

Section AC



Echange entre la Commune de MAUBEUGE et PROMOCIL

Parcelles acquises par la Commune de MAUBEUGE:

①	Ancien N°616p	Nouveau N° ...	S= 22 m²
②	Ancien N°620p	Nouveau N° ...	S= 12 m²
③	Ancien N°620p	Nouveau N° ...	S= 11 m²
④	Ancien N°616p	Nouveau N° ...	S= 6 m²
⑦	Ancien N°620p	Nouveau N° ...	S= 26 m²

Superficie Totale = 77 m²

Parcelles acquises par PROMOCIL:

⑤	Ancien N°516p	Nouveau N° ...	S=125 m²
⑥	Ancien N°516p	Nouveau N° ...	S= 1 m²

Superficie Totale =126 m²

PLAN D'ECHANGE

Agence d'Avesnes

1, rue Chémérault
59440 AVESNES-SUR-HELPE
Tél: 03 27 61 55 00
Fax: 03 27 61 39 15

E-mail :
leveque.nin的角度@orange.fr



Agence de Maubeuge

20/22, place des Arts
59600 MAUBEUGE
Tél: 03 27 58 81 37
Fax: 03 27 58 81 38

E-mail :
leveque.nin的角度@orange.fr

Echelle: 1/200

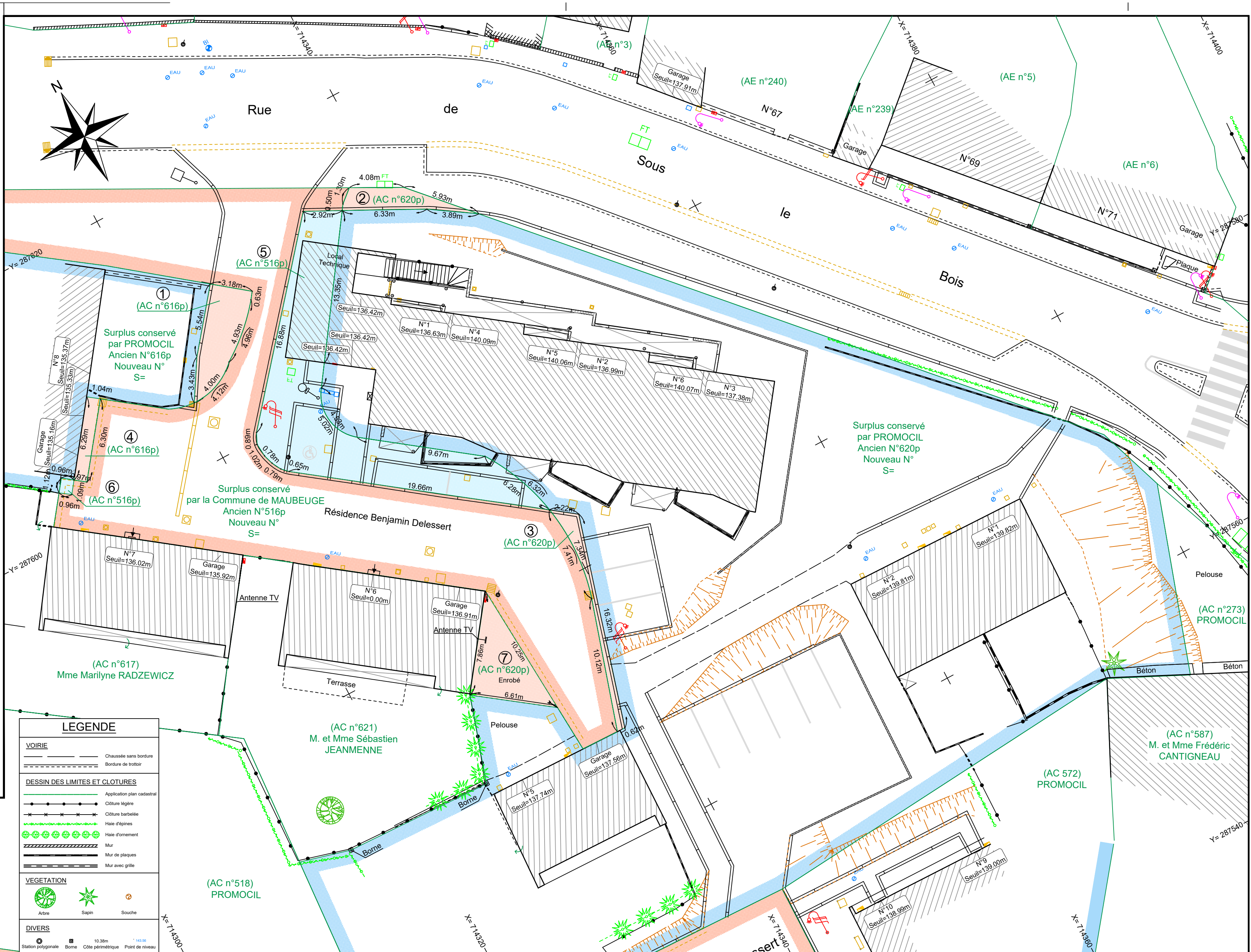
Réf:11780 Cde 312/20

Indice	Date	Objet	Cabinet	Dessinateur
G				
F				
E				
D		Nouveaux Numéros	L&N	
C	21/12/20	Modif. Projet 2	L&N	C.H.
B	18/11/20	Projet 2	L&N	C.H.
A	29/09/20	Plan de vente	L&N	C.H.



1, rue Chémérault
59440 AVESNES-SUR-HELPE
Tél: 03 27 61 55 00-Fax: 03 27 61 39 15
E-mail : leveque.nin的角度@orange.fr
20/22, place des Arts
59600 MAUBEUGE
Tél: 03 27 58 81 37-Fax: 03 27 58 81 38
E-mail : leveque.nin的角度@orange.fr
Plan de Vente-Coordonnées Lambert RGF 93 CC50
Nivellement IGN NGF69 (GPS Téria) - Echelle 1/200
Réf. dossier 11780 cde 312/20 - Date : 21 décembre 2020

LEGENDE	
VOIRIE	
	Chaussée sans bordure
	Bordure de trottoir
DESSIN DES LIMITES ET CLOTURES	
	Application plan cadastral
	Closure légère
	Closure barbelée
	Haie d'épines
	Haie d'ornement
	Mur
	Mur de plaques
	Mur avec grille
VEGETATION	
	Arbre
	Sapin
	Sous-œuvre
DIVERS	
	Station polygonale
	Borne
	Côte trigonométrique
	Point de niveau





**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Envoyé en préfecture le 30/09/2026

Reçu en préfecture le 30/09/2026

Publié le

ID : 059-215903923-20260923-D169_2026-DE

7302 - SD
S²LO



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale Des Finances Publiques

Le 14/09/2026

**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:33267046

Réf OSE : 2026-59392-56327

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

Nature du bien :

Voirie

Adresse du bien :

Rue de Sous le Bois – 59600 MAUBEUGE

Valeur :

1,00 €.

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Madame Nathalie CATHELAIN

Commune de Maubeuge

2 - DATES

de consultation :	21/08/2026
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	21/08/2026

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 auprès de la SA d'HLM Avesnoise Promocil pour clarifier les usages aux bords de la résidence Benjamin Delessert. Transaction envisagée dans le cadre d'un échange foncier sans soulte.

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

Parcelles classées en zone urbaine.

4.3. Références cadastrales

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Maubeuge	AC 638	Rue Sous le Bois	125 m ²	
Maubeuge	AC 639	Rue Sous le Bois	1 m ²	
TOTAL			126 m ²	

4.4. Descriptif

Il s'agit de deux parcelles de terrain situées rue Sous le Bois sur la commune de Maubeuge.

Ces deux parcelles sont cadastrées section AC n°638 et 639 et présentent une contenance totale de 126 m².

Elles se présentent sous la forme de voirie, de places de stationnement et d'espaces verts.

Cette évaluation entre dans le cadre d'un projet de cession auprès de la SA d'HLM Avesnoise Promocil.

4.5. Surface 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

Parcelles classées en zone UB (zone urbaine) sur le plan local d’urbanisme intercommunal (PLUi) Maubeuge Val de Sambre, dont la dernière procédure (Modification Simplifiée n°5) a été approuvée le 29/06/2026 (source géoportail de l’urbanisme).

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 2024P12112	33//AK/955//	AULNOYE-AYMERIES	03/07/2024	1411	1	0,00
5924P03 2024P02547	291//CD/113//	HAUTMONT	14/02/2024	1614	1	0,00
5924P03 2024P12349	392//N/190//	MAUBEUGE	04/07/2024	602	1	0,00
5924P03 2023P19356	392//T/573//	MAUBEUGE	14/12/2023	77	1	0,01
5924P03 2024P11010	424//AD/727//	NEUF-MESNIL	15/07/2024	89	1	0,01
	424//AD/725//					
5924P03 2024P15938	548//A/1600//	SAINT-WAAST	15/10/2024	1163	1	0,00

Une analyse au cours des 36 derniers mois, sur la commune de Maubeuge et de ses environs, des actes de cession relatifs à de la voirie, à du trottoir et/ou à des espaces verts cédés à l’euro symbolique, a permis d’aboutir aux termes de comparaison présentés dans le tableau ci-dessus.

Cette transaction sera assimilée à un transfert de charges entre la C d'HLM Avesnoise Promocil. Elle sera réalisée à l'euro symbolique et n'appellera donc aucune observation de la part du pôle d'évaluation domaniale.

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

La valeur sera donc arbitrée à 1,00 €.

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 de ce bien est arbitrée à 1,00 €.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

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 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