



EXTRAIT DU REGISTRE

DES DELIBERATIONS

DU CONSEIL MUNICIPAL

DU 14 MAI 2024

L'an deux mil vingt-quatre, le 14 mai à 18 H 30, le Conseil Municipal s'est réuni au lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de Monsieur Christian MUSIAL, Maire, en suite de convocation en date du 7 mai 2024 dont un exemplaire a été affiché à la porte extérieure de l'Hôtel de Ville et publiée sur le site internet de la ville le jour même.

Etaient présents :

Christian MUSIAL, Maire, Sandrine CHEVALIER, Jérôme VALLIN, Martine LAURENT, Sébastien PERRIOT, Samir EL AABBAOUI, Audrey COILLOT, Adjoint(e)s au Maire, Daniel GOUBEL, Julien TAVERNIER, Alain SECONDA, Marie-Louise BOUSSEMART, Bruno ROSIER, Freddy RAWNSKI, Edith BAUWENS, Maryline PRZYBYSZEWSKI, Zora ZOUAOU, Marie-Christine RUELLE, Nicolas WOJTKOWIAK, Maria PARISIS, Sylvain COLIN, Linda OURAGHI, Elodie FLAMENT, Delphine REMILI, Christophe HUON, Rémi MIQUET, Conseillers(ères) Municipaux(ales).

Etaient excusés :

Marianne MAIRESSE a donné procuration à Alain SECONDA.
Françoise MORELLE a donné procuration à Maryline PRZYBYSZEWSKI.
David MORGANO a donné procuration à Maria PARISIS.
Tiphonie USTA a donné procuration à Rémi MIQUET.

Il a été procédé immédiatement à la nomination d'un secrétaire de séance, conformément à l'article L.2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Marie-Christine RUELLE, ayant été désignée pour remplir les fonctions, les a acceptées.

Monsieur le Président ouvre la séance.

3-1 - VENTE D'UN TERRAIN SIS AVENUE FRANCOIS MITTERRAND SUR LA PARCELLE CADASTREE SECTION AN N°617p.



CONSEIL MUNICIPAL DU 14 MAI 2024

CM/PL/AG/AD

DELIBERATION N°3 / 1

OBJET : VENTE D'UN TERRAIN SIS AVENUE FRANCOIS MITTERRAND SUR LA PARCELLE CADASTREE SECTION AN n°617p

Monsieur le Maire informe les membres du Conseil Municipal que la ville est propriétaire d'un terrain situé avenue François MITTERRAND cadastrée section AN n° 617p classée par le Plan Local d'Urbanisme en zone UD.

A ce titre, la Ville a été approchée par la société PRONOBIS qui souhaite réaliser un projet immobilier à cet emplacement conforme aux orientations prescrites dans les documents d'urbanisme sur une fraction de la dite-parcelle d'une contenance approximative de 2 600 m² à parfaire. L'opération envisagée, présentant l'intérêt d'associer l'emprise à l'ancienne poste, est un collectif de 50 appartements et de locaux de services privés à la personne.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu l'avis du pôle d'évaluation domaniale de la Direction Départementale des Finances Publiques joint à la présente,

Considérant que la proposition de la société citée supra contient les éléments suivants :

→ **Conditions préalables :**

- Prix de cession de 220 000 € payable comptant à compter de la signature de l'acte définitif,
- Possibilité de dépôt d'une autorisation d'urbanisme dans les trois mois qui suivent la signature de la promesse de vente,
- Absence de nuisance quant à la nature de sol et du sous-sol (aucune dépollution, suggestions spécifiques pour les fondations ou nécessité de fouilles archéologiques, ...);

→ **Conditions suspensives :**

- Obtention d'une autorisation d'urbanisme purgée de tout recours pour la réalisation de l'opération,
- Absence d'interruption de l'instruction de cette autorisation par un diagnostic préalable ou des fouilles archéologiques dont le montant dépasserait 10 000 €,
- Absence de nuisance quant à la nature de sol et du sous-sol (aucune dépollution, suggestions spécifiques pour les fondations ou nécessité de fouilles archéologiques, ...) dont le montant dépasserait 20 000 €,
- Obtention du financement du bailleur social
- Obtention des accord bancaires complémentaires pour l'achat du foncier et les travaux jusqu'à la livraison du programme.

Il est précisé que la levée des conditions sus-énoncées interviendront dans les quatre mois qui suivent l'obtention de l'autorisation d'urbanisme purgée de tout recours. Un dépôt de garantie de 1 000 euros sera effectué au moment de la décision de non-opposition dans l'attente de la signature de l'acte définitif.

Vu l'exposé du Maire,

Et après en avoir délibéré,

Le Conseil Municipal a décidé, à l'unanimité :

- de se prononcer sur la cession du terrain ci-dessus appartenant à la parcelle cadastrée AN n° 617p pour une surface d'environ 2600 m² à parfaire, au profit de la société PRNOBIS et moyennant le prix de 220 000 euros, soit au prix évalué par les domaines assorti de la marge d'appréciation de 15 %,
- d'autoriser Monsieur le Maire, lui ou son représentant, à signer les actes notariés et toutes autres pièces relatives à cette affaire ; les frais de notaire et autres frais éventuels étant à la charge des futurs acquéreurs.

*Fait et délibéré les jour, mois et an susdit
Pour extrait certifié conforme à l'original
Publié et affiché le 15 mai 2024.*

*Conformément à l'article L 2131-1 du Code Général des Collectivités Territoriales
La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif
dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat*

Le Maire,



Direction Générale des Finances Publiques
 Direction départementale des Finances Publiques du Pas-de-Calais
 Pôle d'évaluation domaniale
 5, rue du Docteur Brassart
 BP 30015
 62034 ARRAS Cedex
 Courriel : ddfp62.pcp.domains@dgfp.finances.gouv.fr
POUR NOUS JOINDRE

Le 07/03/2024

Le Directeur départemental des Finances
 publiques du Pas-de-Calais
 à
 MAIRIE DE LEFOREST

Affaire suivie par : Sébastien LOYEZ
 Courriel : sebastien.loyez@dgfp.finances.gouv.fr
 Téléphone : 03 21 21 74 65
 Réf DS: 161 847 59
 Réf OSE : 2024-62467-09645

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

[La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(http://collectivites-locales.gouv.fr\)](#)

Nature du bien : terrain à bâtir d'une contenance d'environ 2 640m² (sous réserve d'arpentage) // réf cadastrales : AN 617 p
Adresse du bien : Avenue François Mitterrand // 62 790 LEFOREST
Valeur : 223 000€, assortie d'une marge d'appréciation de 15%
**Valeur vénale formalisée pour une emprise de 2 640m² (sous réserve d'arpentage)*
 (des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

Affaire suivie par : M. Arnaud DELCOURTE

2 - DATES

de consultation :	07 02 2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	07 03 2024

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input checked="" type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input type="checkbox"/>
Prise à bail :	<input type="checkbox"/>
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	<input checked="" 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"/>

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

3.3. Projet et prix envisagé

Projet de cession d'une emprise communale (AN 617p) pour une contenance d'environ 2 640m²
 La cession sera formalisée au profit d'un promoteur qui projette d'aménager un ensemble de 43 logements Intergénérationnels (famille + seniors) et des services annexes incluant notamment une crèche pour une surface de plancher prévisionnelle d'environ 3 000m². Cet ensemble se développera sur une assiette foncière englobant l'emprise AN 617p (objet de cette saisine) ainsi que sur la parcelle limitrophe AN 736 ayant été le siège d'un ancien bureau postal (propriété du Département du Pas-de-Calais).

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Emprise située sur la commune de Leforest proche du centre-ville et positionnée aux abords de l'un des axes principaux (avenue François Mitterrand). La commune elle-même est limitrophe du département du Nord (59)

4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

Emprise desservie par l'avenue François Mitterrand sur son extrémité ouest-sud. Au regard de ce positionnement aux abords de la voirie, les réseaux sont disponibles.

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Emprise(s)	Adresse / Lieu dit	Superficie(s) en m ²	Nature réelle
62 790 LEFOREST	AN 617p	Avenue François Mitterrand	2 640	Terrain à bâtir d'apparence herbeuse
TOTAL			2 640	

Emprise extraite de la parcelle AN 617 = 17 518m² (totalité)

Emprise à évaluer = 2 640m² // forme asymétrique // longueur maximale 93m, front à rue d'env 107m

4.4. Descriptif

Emprise cadastrée AN 617p pour une contenance d'environ 2 640m² (sous réserve d'arpentage)

La surface est essentiellement nature herbeuse, quelques arbres sont disposés en linéaire sur l'extrémité Est.

Une clôture rigide avec poteaux et plaques de soubassement béton délimite le périmètre en bordure de la voirie notamment sur sa partie Sud - Ouest et Nord

Un terrain dédié aux activités sportives (Rugby) est présent en limite séparative Est ainsi que l'ancienne poste (qui a fait l'objet d'une démolition récente) au Nord.

<https://www.geoportail.gouv.fr/> : emprise AN 617p en rouge, GEORON@IDR



Extrait du plan communal affiché sur le site de AN 617p : source service conseil

DEPARTEMENT
COMMUNE
LEFOREST 2020

MARIE
SERVICE DU PLAN

<Contour>
Section: AN
Echelle: 1/1000

EXTRAIT DU PLAN COMMUNAL



Prévisions de l'Etat :

La présente est :
CONSTAT



Etat certifié conforme
au plan communal
à la date ci-dessus

A
le 22/11/2024
Signature

EMBASE FORTEE A ESTIMER
SUR ENVIRON 260m²
(à l'usage)

(Signature)

Après de l'emprise AN 617p (tracés et emplacement approximatifs) à partir de l'Avenue Mitterrand



RECUEIL EN PREFECTURE
Le 16/05/2024
Application gratuite E-legalite.com
062-2162 04 974 - 2024 05 16 - 062 024 _3114

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble : Commune de LEFOREST

5.2. Conditions d'occupation : Terrain libre d'occupation

5.3. Estimation(s) antérieure(s) :

Dossier 2021-62487-86791 – DS 685 01 44 délivré le 07/01/2022 pour une estimation à hauteur de 215 500€ HT pour le même périmètre : Emprise AN 617 pour une contenance de 2 640m² (sous réserve d'arpentage)

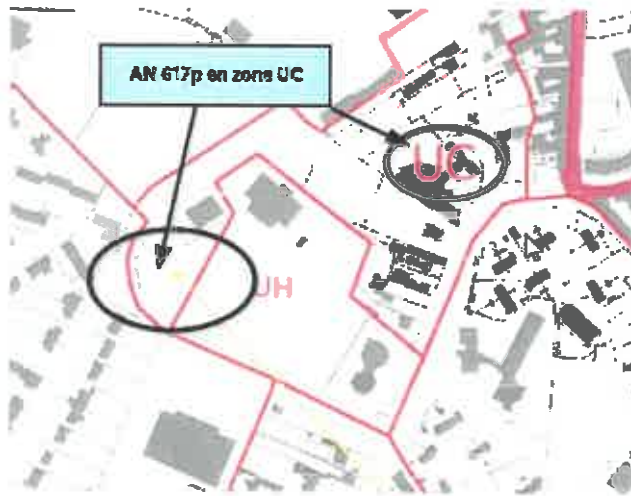
Dossier 2018-497V0853 avis délivré le 14/06/2018 pour une estimation à hauteur de 210 000€ HT. Il convient de préciser que le périmètre était quelque peu différent, l'emprise concernée étant de 2 150m² (vs 2 640 m² aujourd'hui)

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles :

Zone UC :

Il s'agit de zones urbaines, correspondant notamment à l'urbanisation spontanée édifiée le long des voies patrimoniales qui structurent l'armature urbaine des communes. Le secteur UCi correspond à un site où une inondation a déjà été constatée.



6.2. Date de référence et règles applicables

PLUI modifié / approuvé le 30 septembre 2021

7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

Méthode par comparaison directe

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Étude de marché

8.1.1. Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

Recherche de terrains à bâtir viabilisables sur Leforest

Lot n°	Surface (m²)	Plan	Description	Lot n°	Surface (m²)	Plan	Description	Lot n°	Surface (m²)	Plan	Description
1	100	000000	ACTUEL	1000000	LA CROIX CALVAIRE	200	2000000	000000	000000		
2	100	000000	ACTUEL	1000000	LA CROIX CALVAIRE	200	2000000	000000	000000		
3	100	000000	ACTUEL	1000000	LA CROIX CALVAIRE	200	2000000	000000	000000		

Lot n°	Surface (m²)	Plan	Description	Lot n°	Surface (m²)	Plan	Description	Lot n°	Surface (m²)	Plan	Description
4	100	000000	ACTUEL	1000000	LA CROIX CALVAIRE	200	2000000	000000	000000		
5	100	000000	ACTUEL	1000000	LA CROIX CALVAIRE	200	2000000	000000	000000		
6	100	000000	ACTUEL	1000000	LA CROIX CALVAIRE	200	2000000	000000	000000		

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

Sans objet

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

Suite à l'intégration de nos critères de recherche, 7 termes éligibles ont fait l'objet d'une restitution d'an PATRIM .

Moyenne des termes : = 79,22€ HT /m²

Valeur médiane : = 79,76€ HT /m²

Fourchette de prix : 69,73€ HT (terme 7) à 89,93€ HT (terme 2)

Pour rappel les caractéristiques de l'emprise AN 617p sont les suivantes



- >Emprise cadastrée AN 617p pour une contenance de 2 640m² (sous réserve d'arpentage)
- >Forme asymétrique (quart de cercle avec extrémité triangulaire)
- >Emprise viabilisable : situation aux abords de la voirie (Avenue François Mitterrand)
- >Surface homogène, sans obstacles et autres dénivelés significatifs.
- >Situation en zone UC

Éléments de moins-value

- >Emprise d'une configuration plane, surface herbeuse, absence d'obstacles ou de dénivelés significatifs
- >Proximité du centre-ville, des commerces et autres services
- >Contenance assez conséquente pour le secteur (2 640m² sous réserve d'arpentage)

Éléments de moins-value

- >Espace exposé aux nuisances sonores : avenue François Mitterrand axe particulièrement passant, proximité immédiate d'établissements sportifs (cf.terrain de Rugby), EHPAD etc ...
- >Forme d'assiette asymétrique

Analyse des termes de comparaison (TC) et valorisation proposée

La plupart des termes collectés sur la commune de Leforest consistent en des terrains viabilisables d'une superficie plus réduite et davantage compatibles aux constructions individuelles.

Les valorisations afférentes pour ce type de terrains sont relativement homogènes sur le périmètre communal, le montant le plus bas s'établissant à 69,73€ / m² (TC n°7) et le plus élevé à 89,93€ / m² (TC n°2).

Étant donné que ce terrain est destiné à accueillir un aménagement semi-collectif, la densité du bâti sera évidemment quelque peu supérieure à celle d'un terrain destiné à une construction pavillonnaire (le programme prévoyant une SDP d'environ 3000m² pour une assiette foncière cumulée d'environ 3 735m² qui englobera également celle de l'ancienne poste)

Il est donc proposé de privilégier les terrains ayant la valorisation la plus élevée soient les comparables n°1 (88,83€ / m²) et n°2 (89,93€ / m²) ainsi que les n°4 (79,76€) et n°5 (79,76€) qui sont situés à proximité de l'emprise à évaluer.

Valorisation proposée = moyenne arithmétique des TC privilégiés = (88,83€ + 89,93€ + 79,76€ + 79,76€) / 4 = 84,57€ HT / m² pour fixer la base estimative de l'aire à évaluer

Valeur vénale emprise AN 617p (2 640m² sous réserve d'arpentage)

84,57€ x 2 640m² = 223 264,80€ arrondie à 223 000€ HT

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 **223 000€**.

**Valeur vénale formalisée pour une emprise de 2 640m² (sous réserve d'arpentage)*

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 **189 000€** (arrondie).

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 ou acquérir à un prix plus bas 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 ou acquérir à un prix plus élevé.

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,

Sébastien LOYEZ
Inspecteur des Finances Publiques

