

Département du Nord

EXTRAIT

Arrondissement de LILLE

DU REGISTRE AUX DELIBERATIONS DU CONSEIL

Canton de Annœullin

MUNICIPAL DE LA COMMUNE D'OSTRICOURT

COMMUNE D'OSTRICOURT

L'an deux mil vingt-quatre, le dix-neuf avril à dix-neuf heures, les Membres du Conseil Municipal d'OSTRICOURT se sont réunis en Mairie, en séance ordinaire sous la Présidence de Monsieur Bruno RUSINEK, Maire, suite à la convocation qui a été faite, laquelle convocation a été affichée à la porte de la Mairie, conformément à la Loi.

Effectif légal :	29
Nombre de conseillers en exercice :	29
Nombre de conseillers présents :	25
Nombre de pouvoirs :	1
Nombre de conseillers absents n'ayant pas donné pouvoir :	3

Étaient présents : M. Bruno RUSINEK – Mme Valérie NEIRYNCK – M. Jean-Michel DELERIVE – Mme Sylviane JOURDAIN-OPOKA – M Sylvain BEAUVOIS – Mme Christine STEMPIEN – M. Rabah DEGHIMA – Mme Marylène GALLIEZ – Mme Brigitte RINGOT - Mme Hafida BENFRID-CHERFI – M. Cédric MONCOURTOIS – Mme Henriette SZEWCZYK – M. Jean-Jacques VAN WAELSCAPPEL - Mme Marie-Neige SMIGOWSKI – Mme Aurore THUEUX – M. François POLAK (arrivé à 19h08) -Mme Cécile SENEZ - M. Abdella BOULOUIZ – Mme Aline DESCAMPS – Mme Oihiba VANDERUST- M. Samuel HANC – M. Laurent WORONIN – Mme Cathie KOSCIUSZKO - M. Nordine HAMZAOUI - M. Ludovic MEKIL

Était excusé : M. Christian DUQUENNE ayant donné pouvoir à M. Bruno RUSINEK

Étaient absents : Mme Coralie SEILLIER
Mme Magali VANQUELEF
M. Frédéric CROMMELINCK

Madame Aurore THUEUX a été désignée en qualité de secrétaire de séance par le Conseil Municipal

Date de la convocation : 12 avril 2024

2024/034 - : CESSION ET ACQUISITION DE FONCIER SOUS FORME D'ÉCHANGE DE FONCIER ENTRE LA PARCELLE AA-10p RUE PIERRE BROSSOLETTE APPARTENANT A LA COMMUNE D'OSTRICOURT ET LA PARCELLE AA-9p APPARTENANT A MAISONS ET CITES

2024/034 - : CESSION ET ACQUISITION DE FONCIER SOUS FORME D'ECHANGE DE FONCIER ENTRE LA PARCELLE AA-10p RUE PIERRE BROSSOLETTE APPARTENANT A LA COMMUNE D'OSTRICOURT ET LA PARCELLE AA-9p APPARTENANT A MAISONS ET CITES

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Considérant l'opportunité de procéder à un échange foncier entre la parcelle AA-10p d'une contenance de 656 m² rue Pierre Brossolette appartenant à la commune d'OSTRICOURT et la parcelle AA-9p d'une contenance de 918 m² appartenant à MAISONS & CITES dans le cadre d'un projet de lots libres, selon les modalités suivantes :

La Ville cède à Maisons et Cités une partie de la parcelle AA-10 d'une contenance de 656 m², qui deviendra la parcelle cadastrée AA-10p, laquelle deviendra propriété de Maisons et Cités.

Cette cession se fera moyennant l'euro symbolique

Maisons et Cités cède à la Commune, une partie de la parcelle AA-9 d'une contenance de 918 m², qui deviendra la parcelle AA-9p, laquelle deviendra propriété de la Commune.

Cette cession se fera moyennant l'euro symbolique

Considérant l'avis des domaines en date du 11 avril 2024.

Le Conseil Municipal à l'unanimité avec 1 pouvoirs (M. Christian DUQUENNE ayant donné pouvoir à M. Bruno RUSINEK) et 3 absents n'ayant pas donné pouvoir (Mme Coralie SEILLIER, Mme Magali VANQUELEF, M. Frédéric CROMMELINCK) décide :

- D'autoriser la cession à Maisons et Cités une partie de la parcelle AA-10 d'une contenance de 656 m², qui deviendra la parcelle cadastrée AA-10p, laquelle deviendra propriété de Maisons et Cités.
- D'autoriser l'acquisition d'une partie de la parcelle AA-9 d'une contenance de 918 m², qui deviendra la parcelle AA-9p, appartenant à Maisons et Cités.
- De préciser que l'opération de cession, de même que l'acquisition se feront moyennant l'euro symbolique
- De prendre en charge 50% des frais notariés liés à ces opérations

Rappelle que 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 réception par le représentant de l'Etat dans le département et de sa publication ou de son affichage.

Le Maire,


Bruno RUSINEK





RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE

Liberté
Égalité
Fraternité



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale Des Finances Publiques

Le 11/04/2024

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

Monsieur le Président de la société Maison et Cités

Affaire suivie par : Philippe CADEL

Courriel : philippe.cadel1@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 06 14 14 70 88

Réf DS:17313059

Réf OSE : 2024-59452-27795

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

Nature du bien :

Echange de parcelles cadastrées AA n°9 (partie) contre AA n°10

Adresse du bien :

21 cité des Beaux Arts à Ostricourt

Valeur globale:

1^{er} terme de l'échange (AA 09) : 73 000 €

2^{ème} terme de l'échange (AA 10) : 1000 €

Soit une soulte en faveur de Maisons&Cités de 72 000 €

assortie d'une marge d'appréciation de -10 %

(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Monsieur Raphaël BLOQUET

2 - DATES

de consultation :	09/04/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	/
le cas échéant, de visite de l'immeuble : Visite extérieure uniquement	/
du dossier complet :	09/04/2024

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	Amiable <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> Dans le cadre d'un échange
-----------	----------------------------------	--

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"/>

3.3. Projet et prix envisagé

Cession d'immeubles ou de droits réels immobiliers par les collectivités locales, leurs groupements et leurs établissements publics : CGCT, art. L.2241-1, L.3213-2, L.4221-4, L.5211-37 et L.5722-3 et articles R correspondants.

Estimation demandée pour une cession dans le cadre d'un échange de la parcelle AA 10 (p) pour 656 m² appartenant à la commune pour permettre la réalisation de 5 lots de TAB. Projet d'échange sans soulte sur la base de l'euro symbolique.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

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

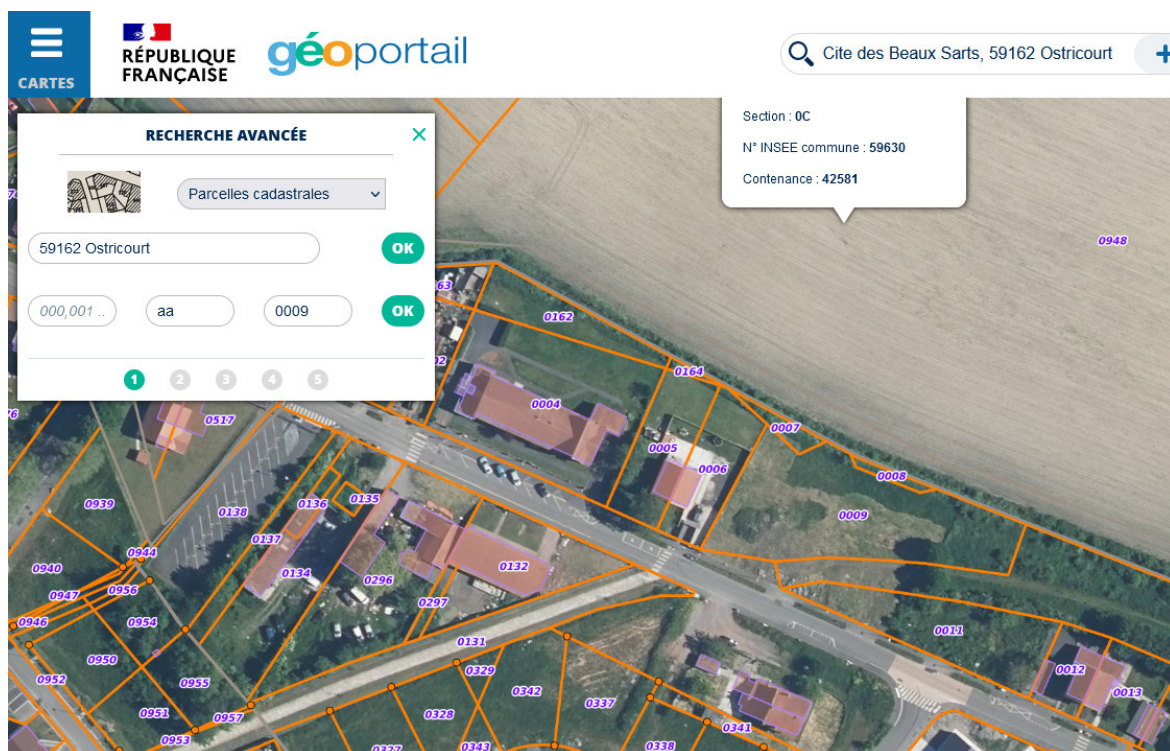
Commune	Parcelles	Adresse/Lieudit	Superficie des parcelles	Nature
Ostricourt	AA 9	21 cité des beaux Arts	1 759 m ² (partie pour 918 m ²)	Terrain à bâtir
Ostricourt	AA 10	21 cité des Beaux Arts	656 m ²	Espace naturel

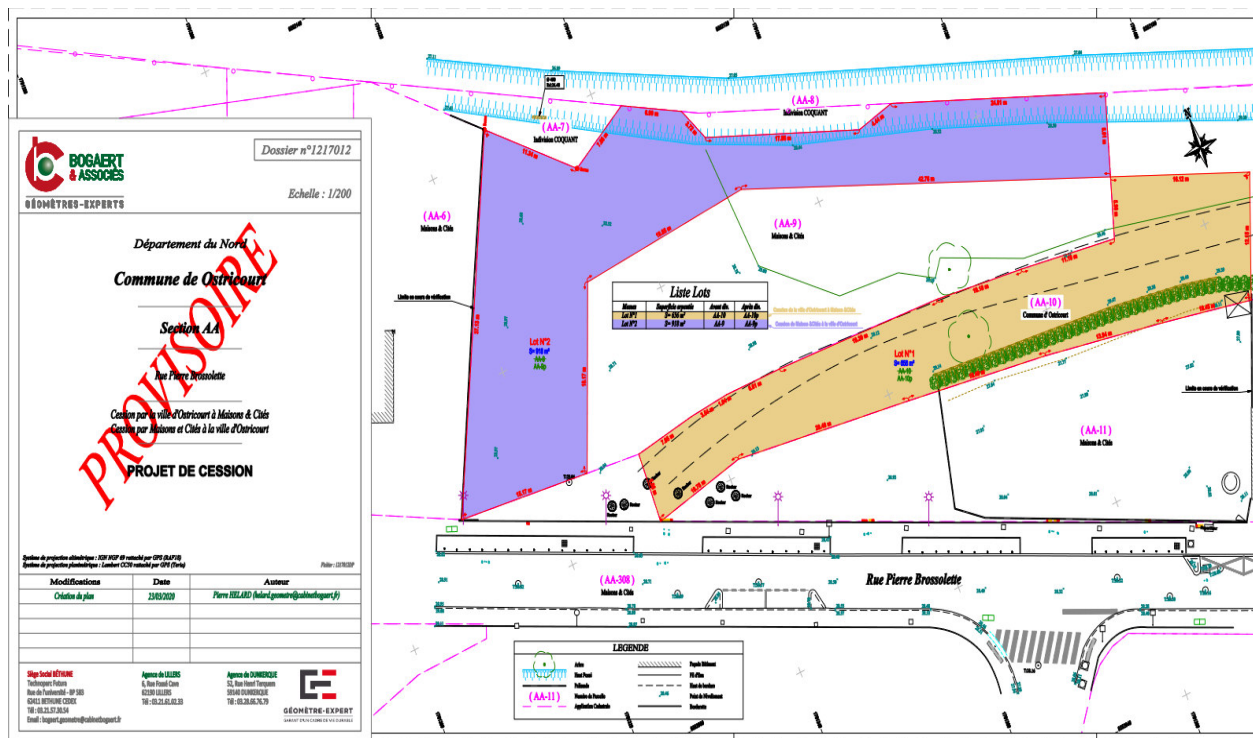
¹ Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

4.4. Descriptif

La parcelle AA n°9 présente dans son ensemble une configuration irrégulière mais bénéficie d'une large façade sur la rue Pierre Brossolette où sont situés accès voirie et réseaux.

Des maisons individuelles avec jardin sont dans le voisinage immédiat.





La partie à céder (lot n°2) est identifiée en mauve sur le plan d'arpentage communiqué. La partie de la parcelle AA 10 à recevoir au titre de l'échange est identifiée en jaune (lot n°1) et permettra de desservir l'ensemble.

La parcelle AA 09 de 918 m² présente bien les caractéristiques d'un TAB classé en zone UB. La parcelle AA 010 de 656 m² est actuellement classée en zone naturelle inconstructible.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriétaire de l'immeuble : OPH Maison et Cité (AA 09) et Commune d'Ostricourt (AA 10)

5.2. Conditions d'occupation : libre

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles : Zone UB et N

6.2. Date de référence et règles applicables : /

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

Méthode par comparaison

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché : deux études de marché réalisées : TAB et terrains inconstructibles en zone N ou A .

Termes de comparaison :

- TAB de contenance similaire sur Ostricourt

Biens non bâtis : valeur vénale						
	date mutation	commune adresse à Ostricourt	cadastre	Contenance m ²	Prix : €	Prix/m ²
1	07/08/19	63 rue Victor Hugo	AL 368 et 369	598	50 000 HT	84 €/m ² HT
2	19/09/19	route de Leforest	B 2275	781	70 000 HT	90 €/m ² HT
3	10/01/20	rue Edouard Herriot	B 2482 et 2490	680	54 583 HT	80 €/m ² HT
4	27/09/22	ruelle Paquette	A 2900 et 2899	504	60 500	120 € / m ²
5	28/12/22	ruelle Paquette	A 2933 et 2893	669	78 200	117 € / m ²
				moyenne	98 €	
				médiane	90 €	

- Terrains inconstructibles en zone N ou A Sur Ostricourt et les communes voisines :

	Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²	Sous Groupe
1	452//B/979//	OSTRICOURT	BOIS MONSIEUR	31/03/2022	4569	7 700	1,69	Pré
2	452//AM/31//	OSTRICOURT	COURT DIGEAU	28/11/2022	1405	2 000	1,42	Terre
3	452//AI/182//	OSTRICOURT	GRANDE RUE	07/10/2021	4628	5 000	1,08	Pré
4	123//C/1026//	CAMPHIN-EN-CAREMBAULT	LE PARADIS	02/06/2023	695	800	1,15	Pré
5	408//A/669//	MONCHEAUX	BOUTONNAIN	16/08/2023	2939	3 527	1,2	Pré
6	408//B/1018//	MONCHEAUX	LE MARCHE MONNET	24/09/2021	3092	5 000	1,62	Pré
							moyenne	1,36
							médiane	1,31

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

- S'agissant des TAB :

Fourchette des prix des TC : 80 €/m² à 120 €/m²

Valeur unitaire moyenne : 98 €/m² - médiane à 90 € / m²

Valeur unitaire retenue : 80 € / m² compte tenu de la configuration de la partie à céder après division.

Valeur globale : 918 m² x 80 €/m² = 73 400€ arrondie à 73 000 €

- S'agissant des terrains en zone N et A :

Fourchette des prix des TC : 1,08 à 1,69 € / m²

Valeur unitaire moyenne : 1,36 € - médiane à 1,31 € / m²

Valeur unitaire retenue : 1,50 € compte tenu de la proximité de la zone d'habitation

Valeur globale : 656 m² x 1,50 €/m² = 984 € arrondis à 1000 €

Soit une soulte en faveur de la société Maison&Cités de 72 000 €

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 73 000 € ou 80 € / m² pour la parcelle AA 09, et à 1000 € ou 1,52 € / m² pour la parcelle AA 10

Il en résulte une soulte en faveur de la société Maison&Cités de 72 000 €

Ces sommes sont exprimées hors taxe et hors droits.

Ces valeurs sont assorties d'une marge d'appréciation de - 10 %

portant la valeur minimale de cession sans justification particulière à **65 000 €** (valeur arrondie) pour la parcelle AA 09 et à **900 €** pour la parcelle AA 10.

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 céder 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 de céder à un prix inférieur.

Le projet d'échange envisagé sans soulte sur la base de l'euro symbolique relève donc de la décision de votre Conseil d'Administration.

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 (cf.tableau des termes de comparaison).

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 régional des Finances
publiques et par délégation,
L'Inspecteur des Finances Publiques

M. Philippe CADEL

