

Vu pour être annexé à
la délibération n° 578.77/2023
du Conseil municipal du 20 septembre 2023



Accusé de réception en préfecture
059-215905696-20231108-662-88-2023-DE
Date de télétransmission : 10/11/2023
Date de réception préfecture : 10/11/2023

Accusé de réception en préfecture
059-215905696-20230920-578.77-2023-DE
Date de télétransmission : 09/10/2023
Date de réception préfecture : 26/09/2023

VILLE DE SIN LE NOBLE

REPUBLIQUE FRANÇAISE

Département du NORD

- :- :-

Arrondissement de DOUAI

- :- :-

Canton de SIN LE NOBLE

Délibération n°578.77/2023

COMMUNE DE SIN-LE-NOBLE

REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance ordinaire du 20 septembre 2023

L'an deux mille vingt-trois, le 20 septembre, à 19 heures le Conseil municipal s'est réuni au théâtre Casarès sous la présidence de Monsieur Christophe DUMONT, Maire, en suite de convocations du 14 septembre 2023, dont un exemplaire a été affiché à la porte de l'Hôtel de Ville.

ÉTAIENT PRÉSENTS : M. Christophe DUMONT, **Maire** ; M. Didier CARREZ, Mme Marie-Josée DELATTRE, M. Jean-Claude DESMENEZ, Mme Johanne MASCLET, M. Freddy DELVAL, Mme Christelle DUPRIEZ, M. Henri JARUGA, Mme Michèle DECREUS, M. Dimitri WIDIEZ, **Adjoint** ; M. Jean-Michel CHOTIN, Mme Françoise SANTERRE, Mme Claudine BEDENIK, Mme Joselyne GEMZA, Mme Christiane DUMONT, M. Patrick ALLARD, M. Marc BAILLEZ, Mme Sylvie DORNE, M. Pascal DAMBRIN, Mme Caroline FAIVRE, Mme Stéphanie CARAMOUR, Mme Emeline HOURNON, Mme Laëticia DUCATILLON, **Conseillers municipaux**.

ÉTAIENT ABSENTS EXCUSÉS ET REPRÉSENTÉS : M. Jean-Pierre BERLINET (procuration à M. Pascal DAMBRIN du 20 septembre 2023), M. Patrick DUBREUCQ (procuration à M. Marc BAILLEZ du 20 septembre 2023), M. Jean-François JOOS (procuration à Mme Emeline HOURNON du 20 septembre 2023), Mme Marie-Bernadette SOMBE (procuration à M. Patrick ALLARD du 20 septembre 2023), Mme Elise SALPETRA (procuration à Mme Joselyne GEMZA du 20 septembre 2023), M. Brahim MAHMOUD (procuration à M. Dimitri WIDIEZ du 15 septembre 2023), M. Robin POPOWSKI (procuration à Mme Christelle DUPRIEZ du 20 septembre 2023), M. Rémi KRZYKALA (procuration à Mme Marie-Josée DELATTRE), **Conseillers municipaux**.

ÉTAIENT ABSENTS EXCUSÉS ET NON REPRÉSENTÉS : Mme Viviane BIZET, M. Guillaume KRZYKALA, **Conseillers municipaux**.

ÉTAIT ABSENT NON EXCUSÉ ET NON REPRÉSENTÉ : -

SECRÉTAIRE : Mme Emeline HOURNON

La présente délibération a été affichée, par extraits, à la porte de l'Hôtel de Ville, le 27 septembre 2023.

II/ AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE, URBANISME, PATRIMOINE ET FONCIER

PATRIMOINE COMMUNAL - DOMAINE PRIVE
ACQUISITION DES PARCELLES BATIES ET NON BATIES CADASTREES SECTIONS
AZ N°165,166,167,168 ET BA N°248 SISES RUES PAUL FOUCAUT, DE CASTELNAUDARY ET
VOIE DES 17, QUARTIER DE LA GARE A SIN LE NOBLE

Le Conseil municipal,

Vu le Code général des collectivités territoriales et notamment ses articles L.2121-29 et L.2241-1,

Vu le Code général de la propriété des personnes publiques,

Vu le Code civil,

Vu les orientations d'aménagement et de programmations, modifiées, au Plan Local d'Urbanisme de Sin-le-Noble,

Vu les échanges de courriels entre les représentants des consorts Hornain dans le cadre de la succession de Monsieur Achille Hornain,

Vu l'avis du service des domaines,

Vu l'avis de la Commission aménagement du territoire, accessibilité, voirie, travaux, patrimoine, sécurité, circulation, stationnement, propreté et environnement, transition écologique,

Considérant que la Commune de Sin-le-Noble s'est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU), lors de sa séance du Conseil municipal du 26 mars 2018 ; que ce nouvel outil de programmation de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme local prévoit 13 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ;

Considérant que parmi celles-ci figure l'OAP n°XI dite « Foucaut » qui se situe dans le quartier de la gare, entre les rues de Castelnaudary et Paul Foucaut ; que l'enjeu principal de cette OAP est « la densification en profondeur d'espaces en friches et de jardin en cœur d'îlot » ; que le site identifié, accessible par le sud depuis la rue de Montréal est en grande partie végétalisé et s'étend sur 1,6 hectare ; qu'il est bordé au nord par la voie ferrée, à l'est et à l'ouest par des habitations (cité minière organisée autour de la rue de Castelnaudary) et au sud par la rue de Montréal ;

Considérant que dans le secteur, la Commune est propriétaire de deux parcelles, situées en bordure nord de l'OAP, au droit de la voie ferrée, à savoir les parcelles cadastrées section AZ n°61 et 62 ;

Considérant que la Commune de Sin-le-Noble a été contactée dans le cadre d'une succession portant sur une partie des parcelles situées en cœur d'îlot, présentant un intérêt certain pour la réalisation de l'OAP ; que parallèlement, la Commune s'est vue notifier l'intérêt certain d'aménageurs fonciers pour le site ;

Considérant que la Commune a l'occasion d'acheter à l'amiable, dans le cadre du solde de la succession les parcelles cadastrées sections AZ n°165,166,167,168 et BA n°248 ; que cette acquisition par la Commune présente l'avantage de figer les aliénations sur la majeure partie de l'OAP et permet de constituer une réserve foncière en vue de la réalisation prochaine d'un projet mixte dédié « au logement et à l'activité économique » sur le OAP et conforme à ses principes directeurs, porté par un opérateur privé, après revente de l'assiette ;

Considérant qu'après avis du service des domaines, et discussion avec les mandataires de la famille concernée, le montant de l'acquisition s'élève à 277 733,90 euros comprenant les frais de négociation, à la charge du vendeur ; qu'il est proposé de désigner le notaire en charge de la succession comme chargé de rédiger les actes afférents ;

Considérant qu'il y a lieu d'acter cette acquisition ;

Après en avoir délibéré,

A l'unanimité des membres présents et représentés,

ARTICLE 1 : DECIDE d'acquérir les parcelles bâties/non bâties cadastrées comme suit :

- Parcelle cadastrée section AZ n°165 pour 2162 m², sise voie des 17,
 - Parcelle cadastrée section AZ n°166 pour 693 m², sise voie des 17,
 - Parcelle cadastrée section AZ n°167 pour 2959 m², sise rue Paul Foucaut,
 - Parcelle cadastrée section AZ n°168 pour 293 m², sise rue Paul Foucaut,
 - Parcelle cadastrée section BA n°248 pour 403 m², sise rue de Castelnaudary,
- à Sin-le-Noble.

ARTICLE 2 : DECIDE d'acquérir les parcelles précitées cadastrées section AZ n°165, n°166, n°167, n°168 et section BA n°248 au prix total de 277 733,90 euros, décomposé comme suit :

- Parcelle cadastrée section AZ n°165 et n°166 pour 73 170 euros,
- Parcelle cadastrée section AZ n°167 pour 139 330 euros,

- Parcelle cadastrée section AZ n°168 pour 55 000 euros,
- Parcelle cadastrée section BA n°248 pour 10 233,90 euros.

ARTICLE 3 : DECIDE que les frais d'acte et les éventuels frais de bornage seront à la charge de la Commune.

ARTICLE 4 : DECIDE de charger Maître Thierry ALLARD, Notaire à Douai, - 60 place Carnot, CS 60031, 59501 DOUAI cedex - de la présente acquisition et des formalités administratives y afférentes.

ARTICLE 5 : AUTORISE le Maire ou son représentant à engager toutes les démarches inhérentes à l'acquisition desdits biens et notamment à signer l'acte authentique.

ARTICLE 6 : RAPPELLE que les dépenses relatives à l'acquisition seront prélevées sur les crédits inscrits au chapitre 21 du budget.

ARTICLE 7 : RAPPELLE que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal administratif de Lille dans un délai de deux mois à compter de sa transmission au représentant de l'Etat dans le Département et, de sa publication.
Le recours peut être introduit par le biais de télérecours citoyen, non obligatoire, à l'adresse suivante: <https://citoyens.telerecours.fr>.

Pour Extrait certifié conforme au Registre
(Publié et Affiché conformément à l'article L. 2121-25 du
Code général des collectivités territoriales)
SIN-LE-NOBLE, le 20 septembre 2023
Pour le Maire empêché,



Certifié exécutoire, compte tenu de la transmission
En sous-préfecture de DOUAI le 26 SEP. 2023
Et de la publication le 26 SEP. 2023
Fait à Sin-le-Noble, le 26 SEP. 2023
Pour le Maire empêché,

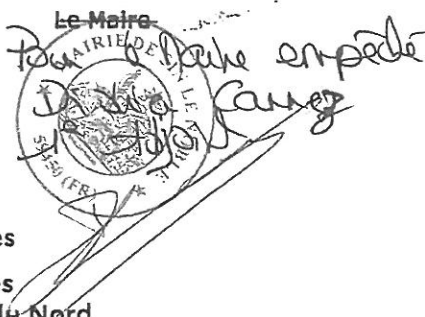




**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Vu pour être annexé à
la délibération n° 538 : 74 B 23
du Conseil municipal du 26 septembre 2023



Accusé de réception en préfecture
059-215905696-20230920-578-77-2023-DE
Date de télétransmission : 26/09/2023
Date de réception préfecture : 26/09/2023

7302 - SD

VILLE DE SIN LE NOBLE



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale Des Finances Publiques
Direction régionale des Finances Publiques
des Hauts-de-France et du département du Nord

Le 06/09/2023

Pôle d'évaluation domaniale

Le Directeur régional des Finances publiques

82 avenue JF Kennedy
BP 70689
59033 LILLE cedex

à

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Hélène BIGAYON
Courriel : helene.bigayon@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 06 23 20 34 70

Monsieur le Maire de Sin-le-Noble
Hôtel de ville
Place Jean Jaurès
59450 Sin-le-Noble

Réf DS: 13519229
Réf OSE : 2023-59569-58433

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

Nature du bien :

Maisons + hangar + terrain

Adresse du bien :

118 et 106 rue Paul Foucault 59950 Aubry

Valeur :

275 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 5%
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

Commune de Sin-le-Noble

affaire suivie par : M Mickael DRUEZ

2 - DATES

de consultation :	27/07/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	28/08/2023
du dossier complet :	04/09/2023

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Acquisition :	Amiable ☒ par voie de préemption ☐ par voie d'expropriation ☐
---------------	---

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

Acquisitions d'immeubles par les collectivités locales, leurs groupements et leurs établissements publics : CGCT, art. L.1311-9 à 12 et R.1311-3 à R.1311-5.

Acquisition dans le cadre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation dite « Castelnau Foucault » dédiée au logement et à l'activité économique.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

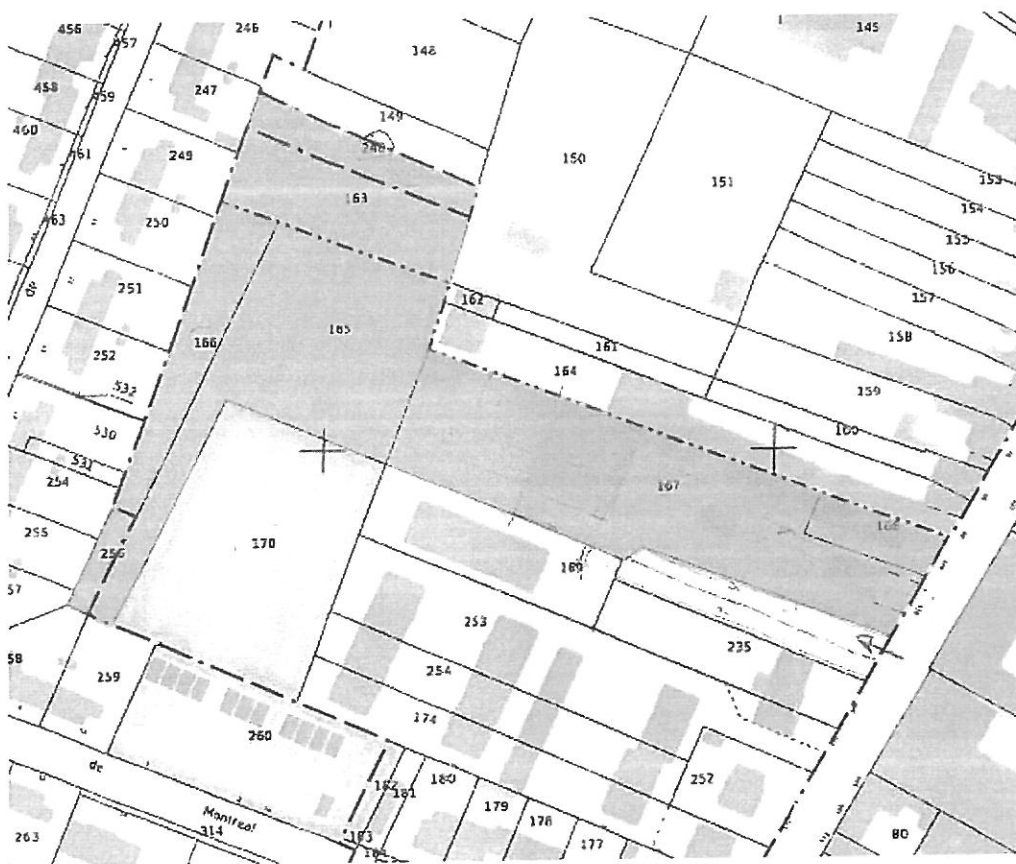
Avec plus de 15 000 habitants, Sin le Noble est la deuxième plus grande ville, après Douai, de la communauté d'agglomération de Douaisis Agglo.

Étendue sur 712 hectares, elle comptait environ 7200 habitants au dernier recensement de 2020.

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

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

Accès au départ de la rue Paul Foucault



4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie parcelle	Nature réelle
Sin-le-Noble	AZ 163	La Gare	865 m ²	Terrain
	AZ 165	La Voie des 17	2162 m ²	Terrain avec dépendance
	AZ 166	La Voie des 17	693 m ²	Terrain
	AZ 167	118 rue Paul Foucault	2959 m ²	Maison, dépendance et hangar
	AZ 168	106 rue Paul Foucault	293 m ²	Maison
	BA 248	Rue de Castelnau	403 m ²	Terrain
TOTAL			7 375 m ²	

4.4. Descriptif

Ensemble de parcelles qui forment un tènement unique composé de :

- une maison sise 106 rue Paul Foucault. Construction en aggloméré de 1958, de plain-pied.

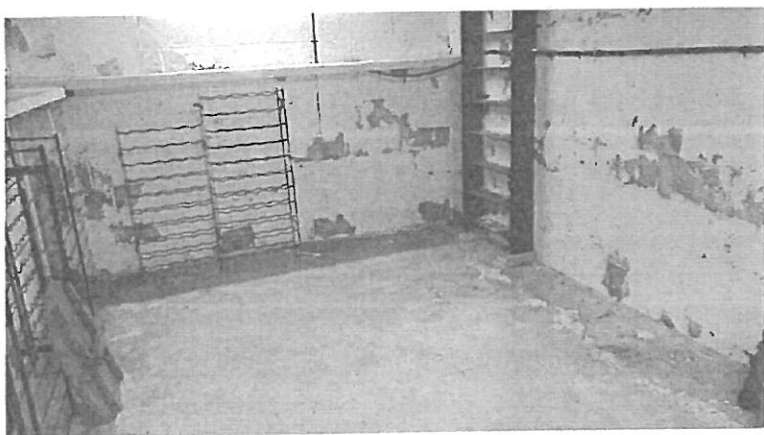
Composée d'un salon/séjour ouvert sur la cuisine, une véranda, 3 chambres, une salle de bain, WC, un garage.

Une cave, un jardin en façade

Chaudière gaz à condensation

Classement en D au DPE







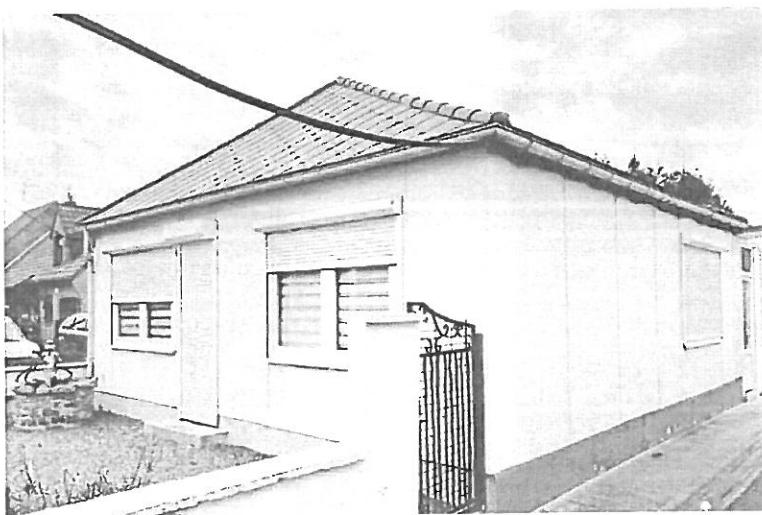
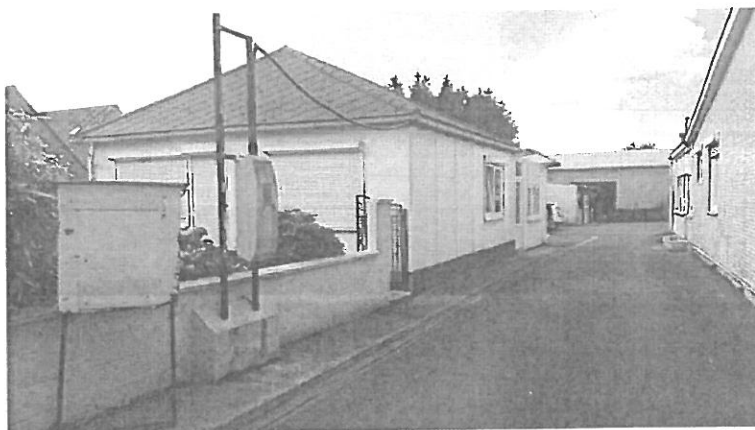
- une maison sise 118 rue Paul Foucault. Construction de 1965, de plain-pied, de type préfabriqué, couverture ardoises et plaques en fibro ciment.

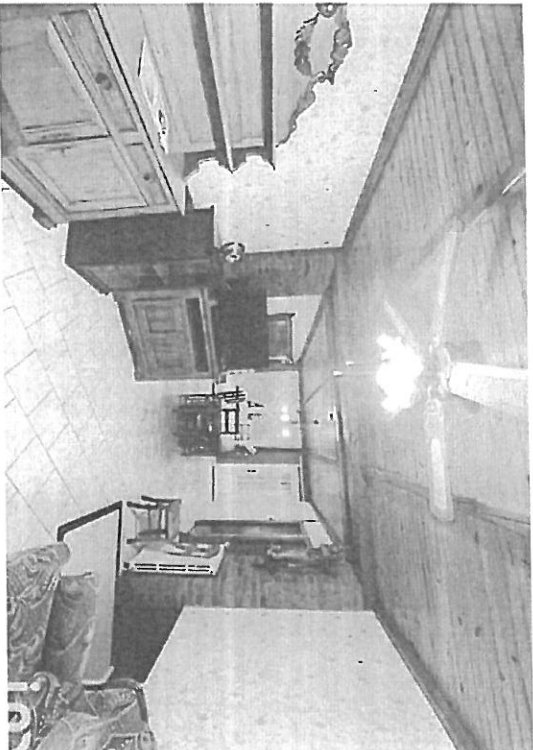
Composé d'une entrée, un salon/séjour, une cuisine, 2 chambres, une salle de bain, WC.

Une cave, une cour en façade

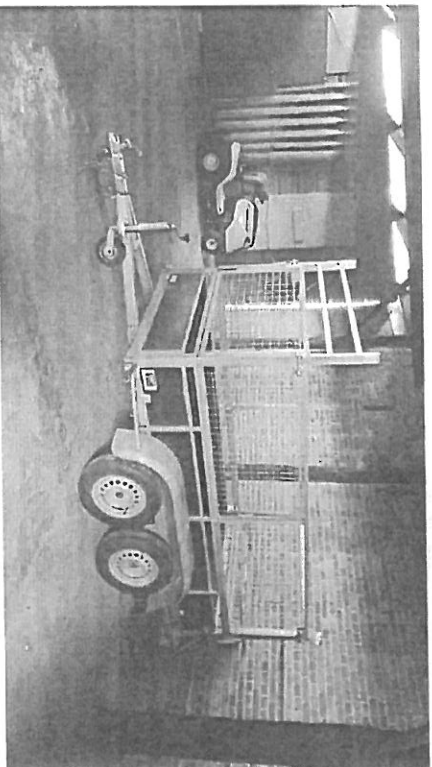
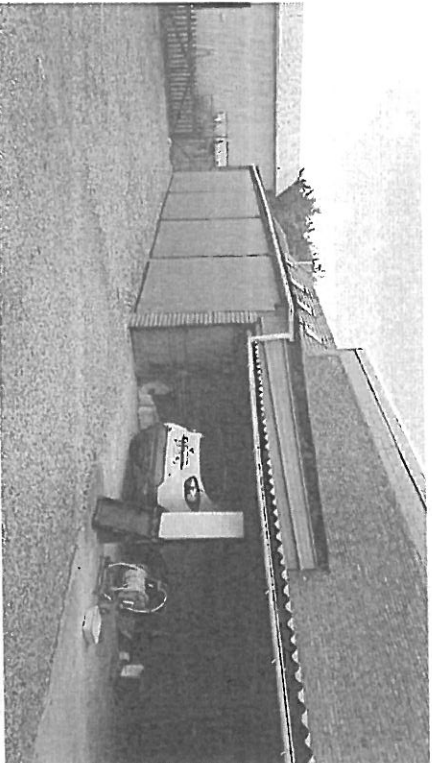
Chaudière gaz.

Classement en D au DPE





- une cour avec divers dépendances : anciennes écuries, garage, carport :





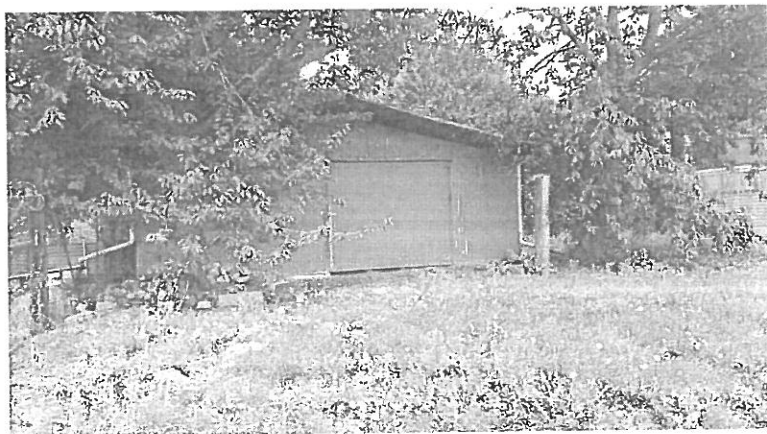
- un hangar structure métallique, couverture tôles acier, sol en terre battue





- du terrain enherbé et une ancienne prairie en friche, l'ensemble est clôturé





4.5. Surfaces du bâti

Surfaces habitables sur la base du DPE,

- maison au 106 rue Paul Foucault : 102 m²
- maison au 118 rue Paul Foucault : 81 m²

Surface hangar : environ 400 m²

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Propriétaire : Indivision Hornain

5.2. Conditions d'occupation

Biens évalués libres.

Il est néanmoins précisé que la maison sise 118 rue Paul Foucault est actuellement louée 500 €/mois.

6 - URBANISME

Règles actuelles

Classement en zone 1AUr et UB au PLU de Sin-le-Noble : zone de renouvellement urbain et zone urbaine à vocation principalement résidentielle, de densité variable.

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

La valeur vénale est déterminée selon la méthode par comparaison.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Étude de marché

Termes de comparaison

Cessions de maisons présentant des caractéristiques identiques, situées dans un rayon de 10 km autour du bien évalué:

Terme N° :	Ref. Cadastres	Commune	Date mutation	Année construct.	Surface utile totale	Prix total	Prix/m ² (surf. utile)
1	28//B/5585//	AUBY	07/04/2023	1959	88	120 000	1363,64
2	28//B/3650//	AUBY	21/06/2021	1963	100	172 600	1726
3	28//AD/142//	AUBY	19/11/2021	1963	110	183 600	1669,09
4	185//B/850//	ECAILLON	23/08/2021	1962	110	158 000	1436,36
5	276//A/2335//	GUESNAIN	16/08/2021	1960	95	161 500	1700
6	569//ZA/30// 569//ZA/161//	SIN LE NOBLE	20/08/2021	1965	110	179 000	1627,27

Fourchette entre 1364 €/m² et 1726 €/m² – Moyenne de 1587 €/m² - Médiane à 1648 €/m²

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

Il est retenu une valeur de 1500 €/m².

Soit pour une surface habitable totale de 183 m², une valeur totale de 274 500 €.

Une marge d'appréciation de 5 % est applicable.

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 275 000 €.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 5 %

portant la valeur maximale d'acquisition sans justification particulière à 290 000 € (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 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 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,

BIGAYON Hélène
Inspectrice des Finances Publiques



L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.

