

EXTRAIT DU REGISTRE

DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

SÉANCE du 23 juin 2025

Délibération N° 23/06/2025 2-7

**CESSION DU BIEN COMMUNAL
SITUE 50 RUE DE VERSAILLES A SAINT-LAURENT-BLANGY
A MONSIEUR AVIANO THOMAS**

=====

L'an deux mille vingt-cinq, le 23 juin à 18 heures, le Conseil Municipal s'est réuni au lieu ordinaire de ses séances sous la présidence de Monsieur Nicolas DESFACHELLE en suite de convocation en date du 17 juin 2025 dont un exemplaire a été affiché à la porte de la Mairie.

Étaient présents : Nicolas DESFACHELLE, Christophe LOURME, Laurence FACHAUX-CAVROS, Fabrice CAPRON, Béatrice WOZNIAK, Nicolas KUSMIEREK, Lise-Marie MARTEL, Philippe MERCIER, Nathalie CARTIGNY, Frédéric HOUPLAIN, Marc LABUR, Fatima ATTINI, Alain STEUX, Fabienne CAMUS, Sandrine NOWAK, Christophe COUPARD, Jean-Fabrice PINGUIN, Florence CAUDRON, Corinne MERCIER, Aurélie LITTAYE, Angélique DELMEIREN, Jean-Christophe CAMBIER, Lucas CHASSAGNE, Laura OLENDER

Étaient absents excusés :

Mme Karine GOUBE qui a donné procuration à Mme Laurence FACHAUX-CAVROS
M. Pierre-Marie SOUILLARD qui a donné procuration à M. Nicolas DESFACHELLE
M. Thierry PLOUVIEZ qui a donné procuration à Mme Béatrice WOZNIAK

Étaient absents :

M. Serge BRUNEAU
Mme Maggy JANSOONE

Mme Lise-Marie MARTEL est élue Secrétaire.

La séance ouverte, M. le Président donne lecture du rapport ci-après :

« La commune est propriétaire d'un immeuble bâti situé 50 rue de Versailles. La parcelle, cadastrée section AE n°499 (issue de la parcelle AE n°164), d'une superficie d'environ 75 m² sous réserve d'arpentage définitif, est reprise en zone UAb au Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

Cet ancien logement de fonction d'instituteur, situé dans l'enceinte du groupe scolaire Lenglet, mais actuellement indépendant par son accès direct à la rue de Versailles a fait l'objet d'une désaffectation constatée par délibération du Conseil Municipal du 02 juillet 2008.

En 2021, le Docteur AVIANO Thomas nous a fait part de son intérêt pour ce local afin d'y installer son cabinet médical.

La commune souhaitant favoriser l'implantation de nouveaux médecins sur son territoire, le Conseil Municipal a décidé, par délibération du 13 décembre 2021, la location de ce bâtiment au Docteur AVIANO Thomas et autorisé la signature d'un bail professionnel pour la création d'un cabinet médical.

Le Docteur AVIANO nous a depuis fait part de son souhait d'acquérir le bâtiment pour y pérenniser son activité,

Considérant que la localisation d'un cabinet médical sur ce secteur répond à un besoin de la population,

Considérant l'avis émis par la Direction Départementale des Finances Publiques du Pas-de-Calais, service du Pôle d'Evaluation Domaniale, en date du 31 mai 2024,

Considérant que le Docteur AVIANO a accepté la proposition de la commune d'acquérir le terrain comprenant l'immeuble susvisé au prix de quatre-vingt-dix mille euros (90 000,00 €). Les frais de notaire et de géomètre seront à sa charge,

Par délibération en date du 24 juin 2024 et préalablement à la cession de ce bien, le Conseil Municipal a approuvé son déclassement du domaine public.

Je vous propose au nom du Bureau Municipal :

- de céder à Monsieur AVIANO Thomas, ou toute société dans laquelle il serait associé, l'immeuble bâti communal situé 50 rue de Versailles, cadastré section AE n°499 (issue de la parcelle AE n°164), d'une superficie de 75 m² environ suivant le plan ci-annexé sous réserve de l'arpentage définitif, moyennant la somme de quatre-vingt-dix mille euros (90 000,00 €). Les frais de notaire et de géomètre seront à sa charge.
- de constituer toutes les servitudes d'une part grevant et d'autre part bénéficiant à la parcelle vendue et rendues nécessaires par la vente de ladite parcelle conformément au plan ci-joint (et notamment, servitudes de surplomb et d'écoulement des eaux pluviales et servitudes de passage de réseaux)
- de m'autoriser à signer la promesse de vente sous conditions suspensives, l'acte de vente correspondant et toutes les autres pièces nécessaires à la réalisation de cette opération.»

« La présente décision est susceptible de faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal administratif de Lille dans les deux mois à compter de sa publication.

Elle est également susceptible de faire l'objet d'un recours gracieux dans le même délai. Un recours contentieux peut ensuite être formé auprès du Tribunal administratif de Lille dans le délai de deux mois suivant le rejet explicite ou implicite du recours gracieux »

Le rapport est adopté à l'unanimité.

Nicolas DESFACHELLE
Maire,



**PLAN DE DIVISION,
DE BORNAGE, ET DE
RECONNAISSANCE DE LIMITES**
de la propriété de la Commune de Saint-Laurent-Blangy

Section AE - n° 164 divisée en n°499 et 500

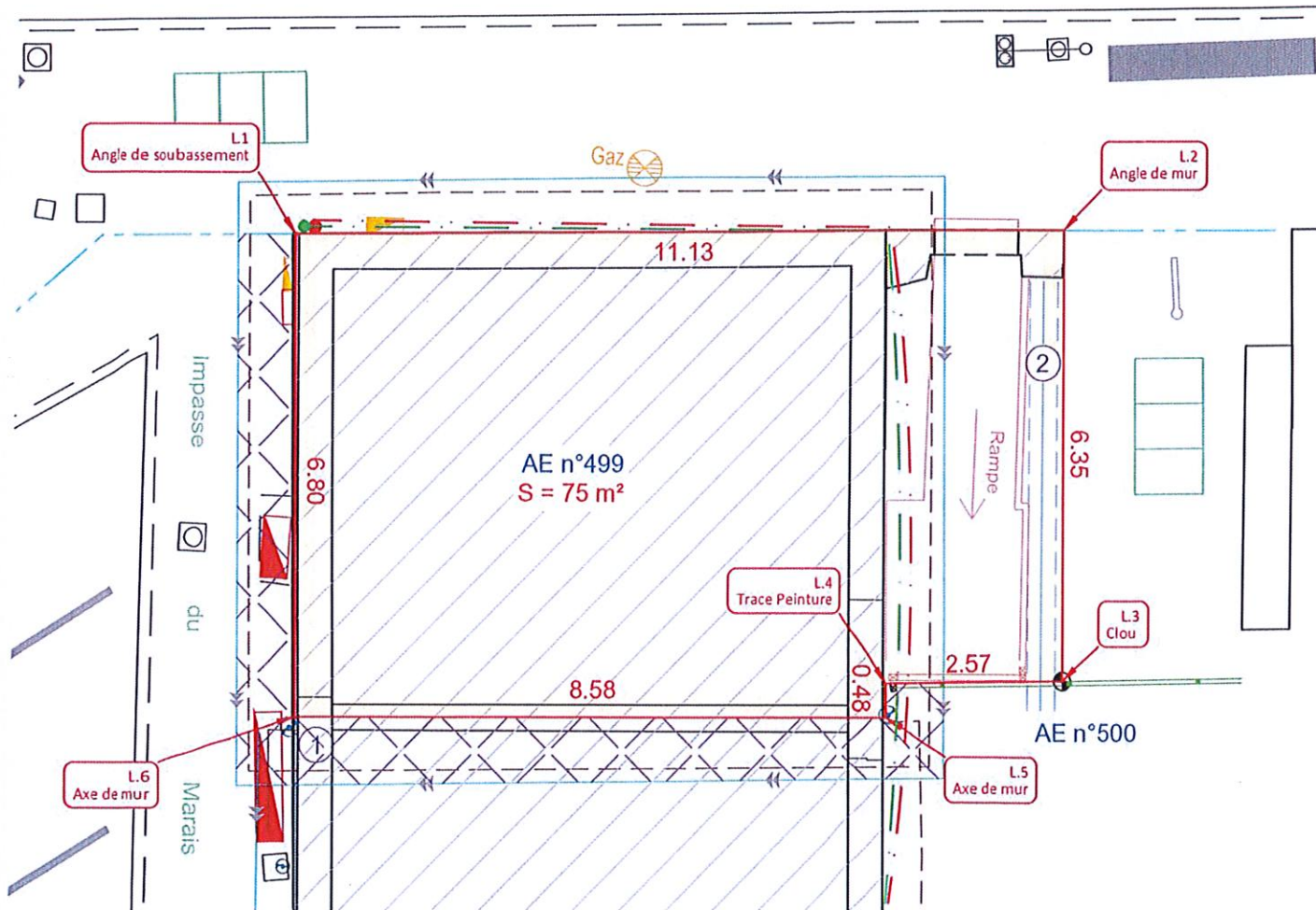
RD n°42 - Rue de Versailles

Envoyé en préfecture le 25/06/2025

Reçu en préfecture le 25/06/2025

Publié le

ID : 062-216207530-20250623-D_2025_0623_17-DE



- Bâtiment
- Mur
- Bordure
- Regard d'assainissement, Grille, Descente d'Eau
- Clou ou broche
- Télécom : chambre de tirage, support
- Electricité : coffret, support
- Limite de propriété
- Symbole d'appartenance : mitoyen / privatif

Représentation fiscale et administrative
(limite non réelle, non garantie)

9.59 Cotes issues du bornage et/ou de la division

Sommets de limites		
MAT	X	Y
L.1	997.85	2002.33
L.2	1007.18	2008.40
L.3	1010.63	2003.07
L.4	1008.49	2001.64
L.5	1008.75	2001.24
L.6	1001.53	1996.61

SERVITUDES A CREER ET AUTRES CONSTATS

Servitude de surplomb et d'écoulement des eaux pluviales
grevant AE n°500 au profit de AE n°499 - S = 15m²

Servitude de réseaux

Servitude de passage pour réseau télécom
grevant AE n°499 au profit de AE n°500

Servitude de passage pour réseau électrique
grevant AE n°499 au profit de AE n°500

① Antenne parabolique en surplomb ② Caniveau

Nota : Les réseaux visibles sont représentés à titre indicatif.

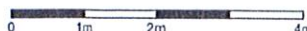
**CABINET
CARON - BRIFFAUT**
SELARL DE GEOMETRES-EXPERTS

Parc des Bonnettes
118 Rue Willy Brandt
62000 ARRAS
TEL. 03.21.73.25.73
arras.geometres@caronbriffaut.com
Site internet: <https://caronbriffaut.com>

74 Boulevard de la Liberté
59400 CAMBRAI
TEL. 03.27.70.74.95
cambrai.geometres@caronbriffaut.com

Les limites de propriété L.1-L.6 et L.1-L.2 ont fait l'objet d'une demande d'alignement aux gestionnaires respectifs du domaine public routier. A ce jour, l'arrêté portant sur L.1-L.2 n'a pas été délivré par le Département du Pas-de-Calais.

ECHELLE: 1/100



GÉOMÈTRE-EXPERT
GARANT D'UN CADRE DE VIE DURABLE

ID : 062-216207530-20250623-D_2025_0623_17-DE

© les contributeurs d'OpenStreetMap



Direction Générale Des Finances Publiques
Direction départementale des Finances Publiques
du Pas de Calais
Pôle d'évaluation domaniale-Immeuble Foch
5, rue du Docteur Brassart
62034 ARRAS Cedex
téléphone : 03 21 23 68 00
mél. : ddfip62.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le 31/05/2024

Le Directeur départemental des Finances
publiques du Pas de Calais

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Christine LUBCZINSKI
Courriel : christine.lubczinski@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 03 21 21 74 62

à

Monsieur le Maire de la Commune de
Saint-Laurent-Blangy

Réf DS:169741144
Réf OSE : 2024-62753-22657

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



Nature du bien : Ancien logement de fonction actuellement à usage de cabinet médical, de 80 m² environ cadastré AE164p, 50 rue de Versailles, 62 223 Saint-Laurent-Blangy

Adresse du bien : 50 rue de Versailles, 62 223 Saint-Laurent-Blangy

Valeur vénale : **56 000€**, hors taxes et hors frais assortie d'une marge d'appréciation de 10 %
La collectivité locale peut ainsi céder l'immeuble sans justification particulière à partir de 50 000 €.

Il est rappelé aux consultants que cet avis de valeur ne leur interdit pas de réaliser une cession à un prix plus élevé ou une acquisition (ou une prise à bail) à un prix plus bas.

Par ailleurs, les collectivités territoriales et leurs établissements peuvent, à condition de pouvoir le justifier, s'écarter de la valeur de ce présent avis pour céder à un prix inférieur ou acheter (ou prendre à bail) à un prix supérieur.

1 - SERVICE CONSULTANT

Commune de Saint-Laurent-Blangy

affaire suivie par : Alain NOLF

2 - DATES

de consultation : 21/03/2024

de délai négocié : sans objet

de visite : 28/05/2024

de dossier en état : 21/03/2024

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	☒
Acquisition :	amiable ☐ par voie de préemption ☐ par voie d'expropriation ☐
Prise à bail :	☐
Autre opération :	

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 à l'occupant (cabinet médical).

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Le bien est situé 50 rue de Versailles à Saint-Laurent-Blangy, dans périmètre de la Communauté Urbaine d'Arras



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

4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie

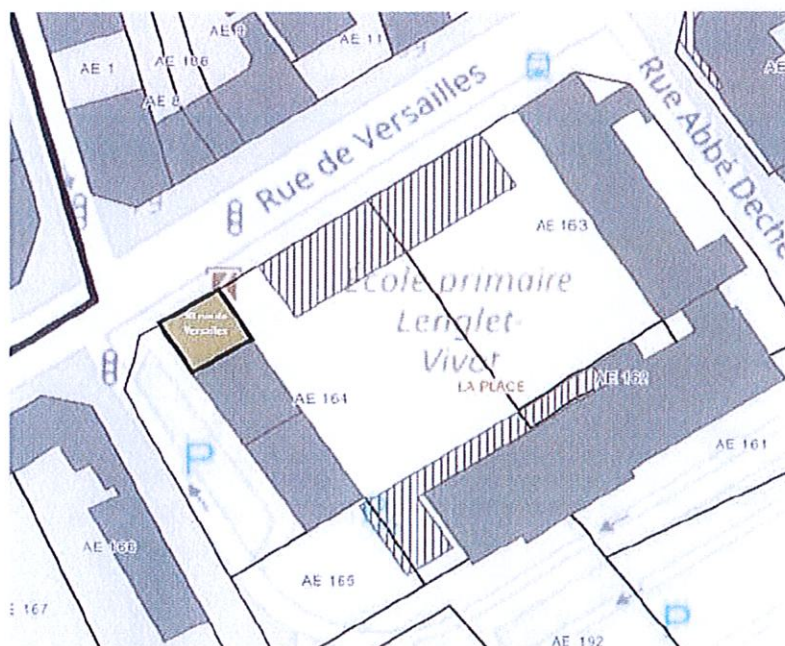
4.3. Références Cadastrales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous la référence suivante :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie de la parcelle	Nature réelle
Saint-Laurent-Blangy	AE164p	50 rue de Versailles	Assiette au sol du bâti	Terrain d'assiette d'un immeuble, ancien logement de fonction actuellement à usage de cabinet médical.

4.4. Descriptif

Il s'agit d'un ancien logement de fonction situé actuellement dans le périmètre de la parcelle AE164 qui fera l'objet pour la vente d'une division cadastrale correspondant à l'assiette du bâti.

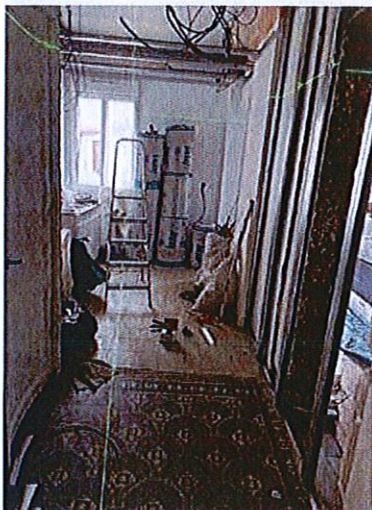
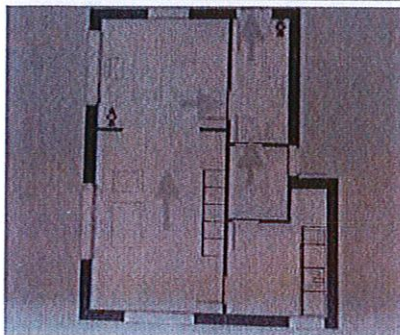
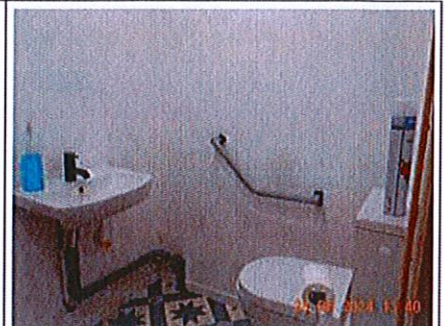


L'entrée du bâtiment est se fait sur la rue de Versailles et est disti scolaire.

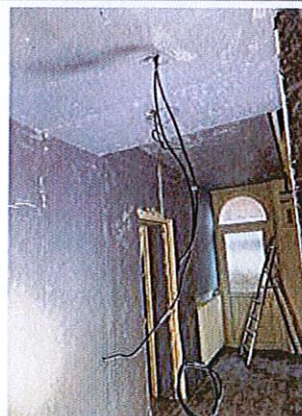
Le bâtiment se compose d'un rez-de-chaussée à usage de cabinet médical entièrement rénové et aménagé par l'occupant. L'étage est composé des pièces servant de réserve. Il est resté en l'état. A l'origine, il s'agissait d'un immeuble de bureaux en état correct mais basique. Cet ancien logement de fonction était utilisé en bureau. La toiture est ancienne, l'isolation des murs est inexistante ainsi que l'isolation de la toiture.



Accès par une rampe.



Immeuble tel qu'il était à l'origine avant travaux réalisés par l'occupant



4.5. Surfaces du bâti

Environ 80 m².

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Commune de Saint-Laurent-Blangy

5.2. Conditions d'occupation

Occupé par le futur acquéreur – vente considérée comme libre d'occupation

6 - URBANISME

Zone UAb

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à procéder à une étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local. Au cas particulier, cette méthode est utilisée car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui à évaluer.

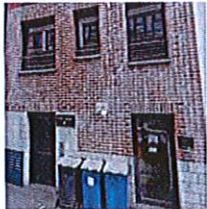
Il est utilisé la méthode par comparaison de cessions de locaux à usage de bureaux

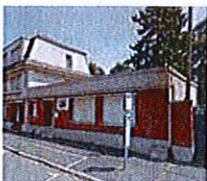
8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR : MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

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

Etude de marché de cessions de locaux à usage de bureaux

N° terme	Adresse	Date	Cadastre	Surface	Prix HT	Prix /m2t	Obs°
1	24 rue du Général Barbot 62 SAINT-LAURENT-BLANGY 	06/02/2020	753 AC 842 102	82 m2	77 900	950	Local de bureau au rez-de-chaussée Construction récente
2	6 RUE DES QUATRE CROSSES 62 ARRAS 	07/05/2021	41 AC 172 39 41 AC 172 1 41 AC 172 65	80 m2	80 000	1000	Local brut en duplex RDC et 1 ^{er} étage à usage de bureau (cabinet d'avocat) avec une place de stationnement en extérieur. Rénovation gros œuvre récente.
3	3 RUE CHEVERNY 62 SAINT-LAURENT-BLANGY	01/10/2020	753 AB 318 753 AB 594	314 m2	181 000	576,43	180 m² de parking – ancien cabinet médical Construction 1977

							
4	51 rue Jules Guesde, SAINT NICOLAS 	20 mars 2018	AH 308	236 m ²	101 000	765	Construction 1991 terrain de 236 m ² Terme un peu ancien
5	57, 57 bis rue Frédéric Degeorge, ARRAS 	2 février 2018	AY 523, 524	260 m ²	153 000	588	Construction de 1954 – terrain de 900 m ² terme un peu ancien
6	26 RUE DU GENERAL DE GAULLE 62 SAINT-LAURENT- BLANGY 	16/11/2022	753 AO 23 753 AO 22 753 AO 21 753 AO 20 753 AO 19	457 m ²	360 000	788	Ancienne école de musique

Moyenne : 778€ Médiane : 777 €

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

Aucune consultation de sources externes à la DGFIP n'a été réalisée.

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

Il ressort de l'étude de marché que les bureaux se vendent à des prix compris entre 576 €/m² et 1000 €/m². Les bureaux les plus récents se vendent autour de 950/1000€/m² tandis que les cessions de bureaux plus anciens se font à des prix entre 576 et 788 €/m²

L'immeuble de bureau à évaluer est de petite surface, 80 m² environ. Les termes le plus proches si on se réfère à la surface sont les termes 1 et 2, également de 80 m² environ. Cependant, le premier correspond à un immeuble récent, le second à un immeuble rénové sur l'extérieur et situé dans Arras, dans un quartier proche du centre-ville et de la gare donc avec une pression foncière plus importante. Les autres termes mesurent tous plus de 200 m². Leur valeur oscille entre 576 €/m² pour un immeuble de construction années 77, et 788 €/m² pour une ancienne école de musique.

La moyenne et la médiane se situent autour de 777 €/m². Compte tenu des caractéristiques du bien, de sa petite surface, du fait qu'il ne dispose pas de terrain, qu'il nécessite ou a nécessité des travaux conséquents de rénovation intérieure et extérieure (toiture, isolation, etc.), il est proposé de retenir la valeur de 700 €/m².

80 m 2 x 700€/m² = 56 000€

La valeur vénale du bien est arbitrée à : **56 000 €**

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de cession sans justification particulière arrondie à 50 000 €.

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 départemental
et par délégation,



Lubczinski, Christine
Inspectrice des Finances Publiques,