

EXTRAIT DU REGISTRE

DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

SÉANCE du 9 Février 2026

Délibération N° 09/02/2026 2-3

**CESSION D'UN TERRAIN COMMUNAL
SITUE RUE DE L'AUTHIE A SAINT-LAURENT-BLANGY**

**SUBSTITUTION DE L'ACQUEREUR
SOCIETE SCI 2S EN LIEU ET PLACE DE MONSIEUR MENEGHETTI VINCENT**

=====

L'an deux mille vingt-six, le 9 février 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 3 février 2026 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, Pierre-Marie SOUILLARD, 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. Serge BRUNEAU
M. Thierry PLOUVIEZ
Mme Maggy JANSOONE

Était absent :

M. Philippe MERCIER est élu Secrétaire.

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

« Par délibération en date du 13 octobre 2025, le Conseil Municipal a décidé de vendre deux parcelles communales, cadastrées section AB n°746 et AB n°747, d'une superficie totale d'environ 33 m² sous réserve d'arpentage, situées rue de l'Authie, au profit de Monsieur MENEGHETTI Vincent, domicilié sur la parcelle voisine au n° 34 rue de l'Authie à Saint-Laurent-Blangy.

Considérant que Monsieur MENEGHETTI Vincent nous a informé de son souhait de voir la société SCI 2S dont il est le gérant et associé, se substituer à lui pour cette acquisition.

Considérant que la société SCI 2S est déjà propriétaire de la parcelle voisine au n° 34 rue de l'Authie.

Considérant que le prix de cession de ces parcelles reste inchangé, à savoir trois cent trente euros (330 €).

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

Il est proposé au Conseil Municipal

- de céder à la SCI 2S, se substituant à Monsieur MENEGHETTI Vincent, le terrain communal situé rue de l'Authie, cadastré section AB n°746 et AB n°747, d'une superficie de 33 m² environ suivant le plan ci-annexé sous réserve de l'arpentage définitif, moyennant la somme de trois cent trente euros (330 €). Les frais de notaire et de géomètre seront à la charge de la SCI 2S.
- d'autoriser Monsieur le Maire à signer l'acte 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,



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: 17910980
Réf OSE : 2024-62753-37170

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 : Terrain à usage de jardin de 33 m² environ cadastré AB154p, 34 rue de l'Authie, 62 223 Saint-Laurent-Blangy

Adresse du bien : 34 rue de l'Authie, 62 223 Saint-Laurent-Blangy

Valeur vénale : **198€**, 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 178€.

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 : 16/05/2024

de délai négocié : sans objet

de visite : 28/05/2024

de dossier en état : 16/05/2024

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 au propriétaire de la maison située au 34 rue de l'Authies. Ce terrain communal est clôturé dans le périmètre de sa propriété depuis la création du lotissement dans les années 70. Il s'agit d'une régularisation.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Le terrain est situé rue d'Authie à Saint Laurent Blangy

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

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

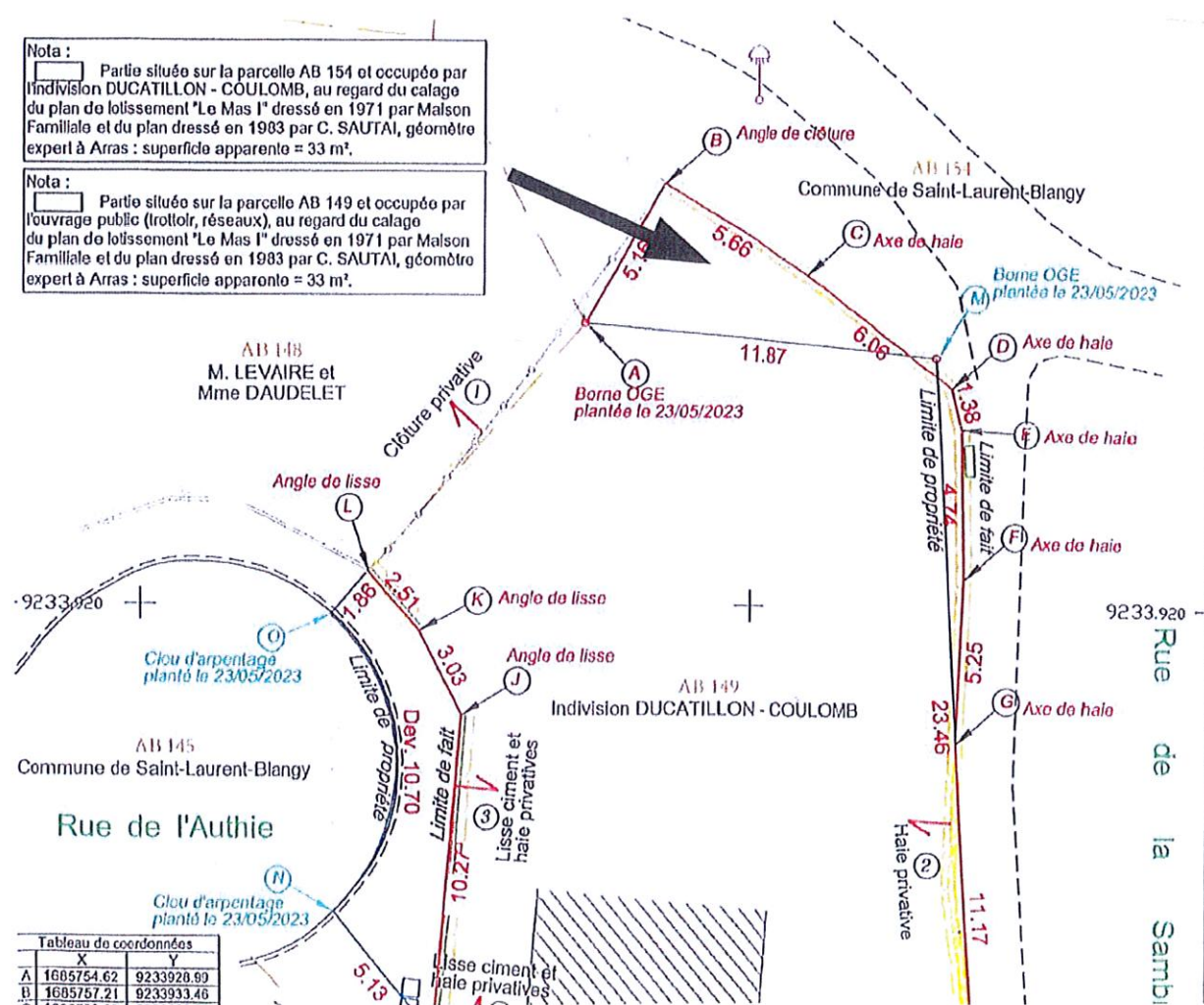
4.3. Références Cadastrales

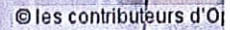
L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous la référence suivante :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie de la parcelle	Nature réelle
Saint-Laurent-Blangy	AB154p	Rue de l'Authie	33 m ² environ	Jardin de la maison située au n°34

4.4. Descriptif

Il s'agit d'un petit terrain de forme triangulaire formant le fond de jardin de la propriété située 34 rue de l'Authie. Le terrain au-delà de la haie séparative donne sur des espaces verts et des liaisons douces propriété de la commune. On peut donc considérer qu'il est enclavé et ne pourrait être cédé dans une emprise plus importante comme terrain à bâtir. Il s'agit donc d'un terrain ayant nature de jardin.





Visite le 28/05/2024 :



4.5. Surfaces du bâti

sans objet

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Propriétaire : Commune de Saint-Laurent-Blangy

5.2. Conditions d'occupation

Libre d'occupation

6 - URBANISME

Zone UC b

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 terrain en nature de jardin.

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

1) Etude de marché de cessions de terrains à vocation d'espaces verts ou de fond de jardin

N° terme	Adresse	Date	Cadastre	Superficie	Prix HT en euros	Prix au m2	Obs°
1	LES JARDINS BAS 62 DAINVILLE	05/08/2021	263 AI 431	193 m2	1 200	6,22	Parcelle en nature de jardin (spécifié dans l'acte)
2	LA LANQUETTE 62 DAINVILLE	17/06/2022	263 AI 198	503 m2	2 500	4,97	Parcelle en nature de jardin
3	LA TOUR 62 ACHICOURT	19/06/2021	4 BD 137	415 m2	2 531	6,10	Parcelle en nature de jardin – il est précisé « jardin potager »
4	LA RUE DE LA PLACE 62 GIVENCHY-EN-GOHELLE	12/01/2023	371 AE 226	350 m2	2 500	7,14	Terme plus récent – jardin sur l'arrière de forme rectangulaire
5	LE CREVE COEUR 62 NEUVILLE-ST-VAAST	02/02/2023	609 AB 183	362 m2	3 620	10,00	Terme plus récent – jardin sur l'arrière de forme

							rectangulaire
--	--	--	--	--	--	--	---------------

Moyenne : 7 €/m² Médiane : 6€

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 terrains à usage de jardin de type fond de jardin se vendent à des valeurs comprises entre 5 et 10 €/m² avec des valeurs dominantes autour de 6/7 €/m².

Les valeurs les plus récentes font état de valeurs comprises entre 7 et 10 €/m². Cependant, il s'agit de terrains plus grands, d'environ 350m², de forme rectangulaire.

Le terrain à évaluer est de petite taille, 33 m² environ, de forme triangulaire. Il s'agit d'une régularisation.

Compte-tenu de la taille, de l'emplacement et de la configuration du terrain, il est proposé de retenir la valeur médiane de 6 €/m²

$$33 \text{ m}^2 \times 6 \text{ €/m}^2 = 198 \text{ €}$$

La valeur vénale du bien est arbitrée à : **198 €**

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 178 €.

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.

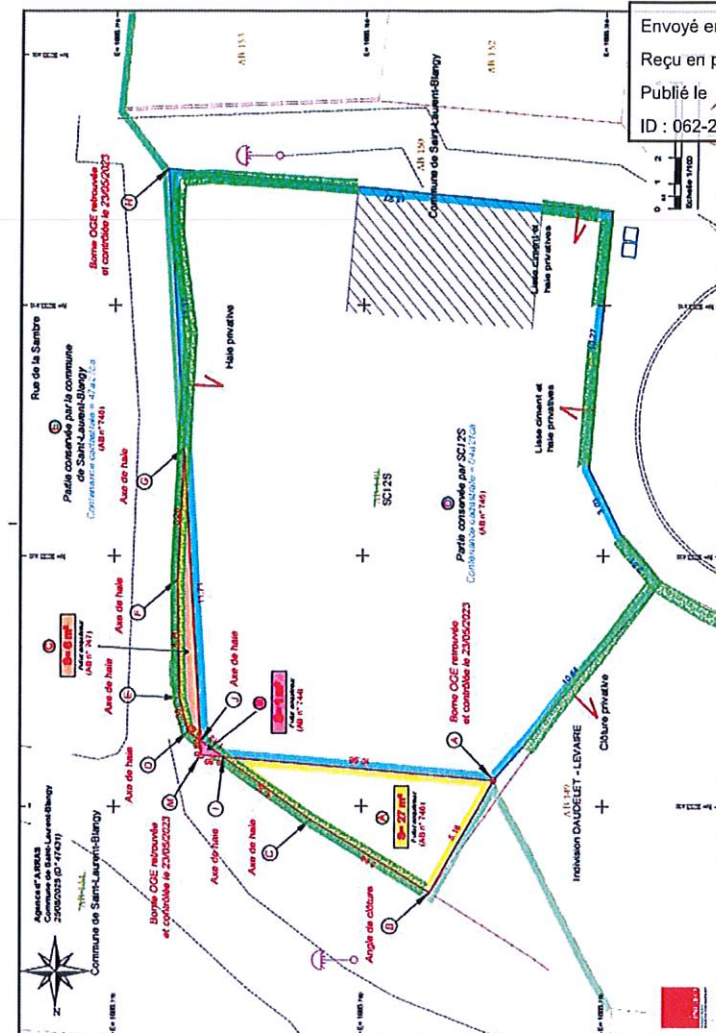
ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour le Directeur départemental
et par délégation,



Lubczinski, Christine
Inspectrice des Finances Publiques,

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.



Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 062-216207530-20260209-D_2026_0209_08-DE

Commune de Saint-Laurent-Blangy
Rue de la Sambre

PLAN DE DIVISION ET DE CONTRÔLE DE LIMITES

Propriété de la SCI 25

Parcelle cadastrale n° 47431

Parcelle cadastrale n° 47432

Parcelle cadastrale n° 47433

Parcelle cadastrale n° 47434

Parcelle cadastrale n° 47435

Parcelle cadastrale n° 47436

Parcelle cadastrale n° 47437

Parcelle cadastrale n° 47438

Parcelle cadastrale n° 47439

Parcelle cadastrale n° 47440

Parcelle cadastrale n° 47441

Parcelle cadastrale n° 47442

Parcelle cadastrale n° 47443

Parcelle cadastrale n° 47444

Parcelle cadastrale n° 47445

Parcelle cadastrale n° 47446

Parcelle cadastrale n° 47447

Parcelle cadastrale n° 47448

Parcelle cadastrale n° 47449

Parcelle cadastrale n° 47450

Parcelle cadastrale n° 47451

Parcelle cadastrale n° 47452

Parcelle cadastrale n° 47453

Parcelle cadastrale n° 47454

Parcelle cadastrale n° 47455

Parcelle cadastrale n° 47456

Parcelle cadastrale n° 47457

Parcelle cadastrale n° 47458

Parcelle cadastrale n° 47459

Parcelle cadastrale n° 47460

Parcelle cadastrale n° 47461

Parcelle cadastrale n° 47462

Parcelle cadastrale n° 47463

Parcelle cadastrale n° 47464

Parcelle cadastrale n° 47465

Parcelle cadastrale n° 47466

Parcelle cadastrale n° 47467

Parcelle cadastrale n° 47468

Parcelle cadastrale n° 47469

Parcelle cadastrale n° 47470

Parcelle cadastrale n° 47471

Parcelle cadastrale n° 47472

Parcelle cadastrale n° 47473

Parcelle cadastrale n° 47474

Parcelle cadastrale n° 47475

Parcelle cadastrale n° 47476

Parcelle cadastrale n° 47477

Parcelle cadastrale n° 47478

Parcelle cadastrale n° 47479

Parcelle cadastrale n° 47480

Parcelle cadastrale n° 47481

Parcelle cadastrale n° 47482

Parcelle cadastrale n° 47483

Parcelle cadastrale n° 47484

Parcelle cadastrale n° 47485

Parcelle cadastrale n° 47486

Parcelle cadastrale n° 47487

Parcelle cadastrale n° 47488

Parcelle cadastrale n° 47489

Parcelle cadastrale n° 47490

Parcelle cadastrale n° 47491

Parcelle cadastrale n° 47492

Parcelle cadastrale n° 47493

Parcelle cadastrale n° 47494

Parcelle cadastrale n° 47495

Parcelle cadastrale n° 47496

Parcelle cadastrale n° 47497

Parcelle cadastrale n° 47498

Parcelle cadastrale n° 47499

Parcelle cadastrale n° 47500

