Envoyé en préfecture le 25/06/2025
Reçu en préfecture le 25/06/2025
Publié le 25/06/25
ID : 062-216207530-20250623-D_2025_0623_21-DE

VILLE DE SAINT-LAURENT-BLANGY
www.saint-laurent-blangy.fr

EXTRAIT DU REGISTRE

DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

SÉANCE du 23 juin 2025

Délibération N° 23/06/2025 2-11

CESSION DE TERRAINS A LA SOCIETE RAMERY IMMOBILIER

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 JANSSOONE

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 terrain situé rue Clemenceau et à l'arrière de la rue du Général de Gaulle à Saint-Laurent-Blangy, et cadastré section AO n°399 pour une contenance cadastrale de 3 886 m², sous réserve d'un nouvel arpentage.

Ce terrain communal fait partie de l'emprise de l'opération d'aménagement et de programmation de la rue Clemenceau, qui définit cette emprise en secteur à vocation d'habitat à dominante résidentielle.

La société RAMERY IMMOBILIER envisage un programme immobilier sur ce secteur comprenant une résidence séniors et 24 maisons ou terrains à bâtir. L'emprise nécessaire à la réalisation de ce projet inclut notre parcelle AO n°399 ainsi que les parcelles voisines AO 400 et AO 129 (en partie) appartenant à Monsieur et Madame LEFEBVRE.

Considérant le courrier du 03 octobre 2024 de la société RAMERY IMMOBILIER confirmant leur intérêt pour l'acquisition de la parcelle commune AO n°399 au prix de 98 250 €, la vente devant être précédée par l'établissement d'une promesse de vente sous conditions suspensives.

Envoyé en préfecture le 25/06/2025
Reçu en préfecture le 25/06/2025
Publié le 25/06/25
ID : 062-216207530-20250623-D_2025_0623_21-DE

Considérant qu'il est nécessaire de conclure dans un premier temps une promesse de vente avec la société RAMERY IMMOBILIER sous conditions suspensives puis un acte de vente

Considérant que la parcelle communale susvisée n'a jamais été affectée à l'usage direct du public ni à un service public et n'avoir fait aucun travaux sur cette parcelle en vue d'une telle affectation conformément à l'article L.2111-1 du Code général de la propriété des personnes publiques de sorte que cette parcelle fait donc partie du domaine privé de la commune.

Considérant l'avis émis par la Direction Départementale des Finances Publiques du Pas-de-Calais, Service Local du Domaine, en date du 21 mars 2024.

Je vous propose au nom du Conseil Municipal :

- d'autoriser la signature, dans un premier temps, d'une promesse de vente sous conditions suspensives de la parcelle communale cadastrée section AO n° 399, d'une superficie cadastrale de 3 886 m² sous réserve d'arpentage, au profit de la Société RAMERY IMMOBILIER, ou toute autre société venant s'y substituer moyennant le prix de quatre-vingt-dix-huit mille deux cent cinquante euros (98 250 €) dans les conditions ordinaires et de droit en pareille matière, ainsi qu'aux différentes conditions suspensives précisés dans le courrier de la société RAMERY IMMOBILIER en date du 03 octobre 2024 susvisé, puis l'acte authentique de vente.

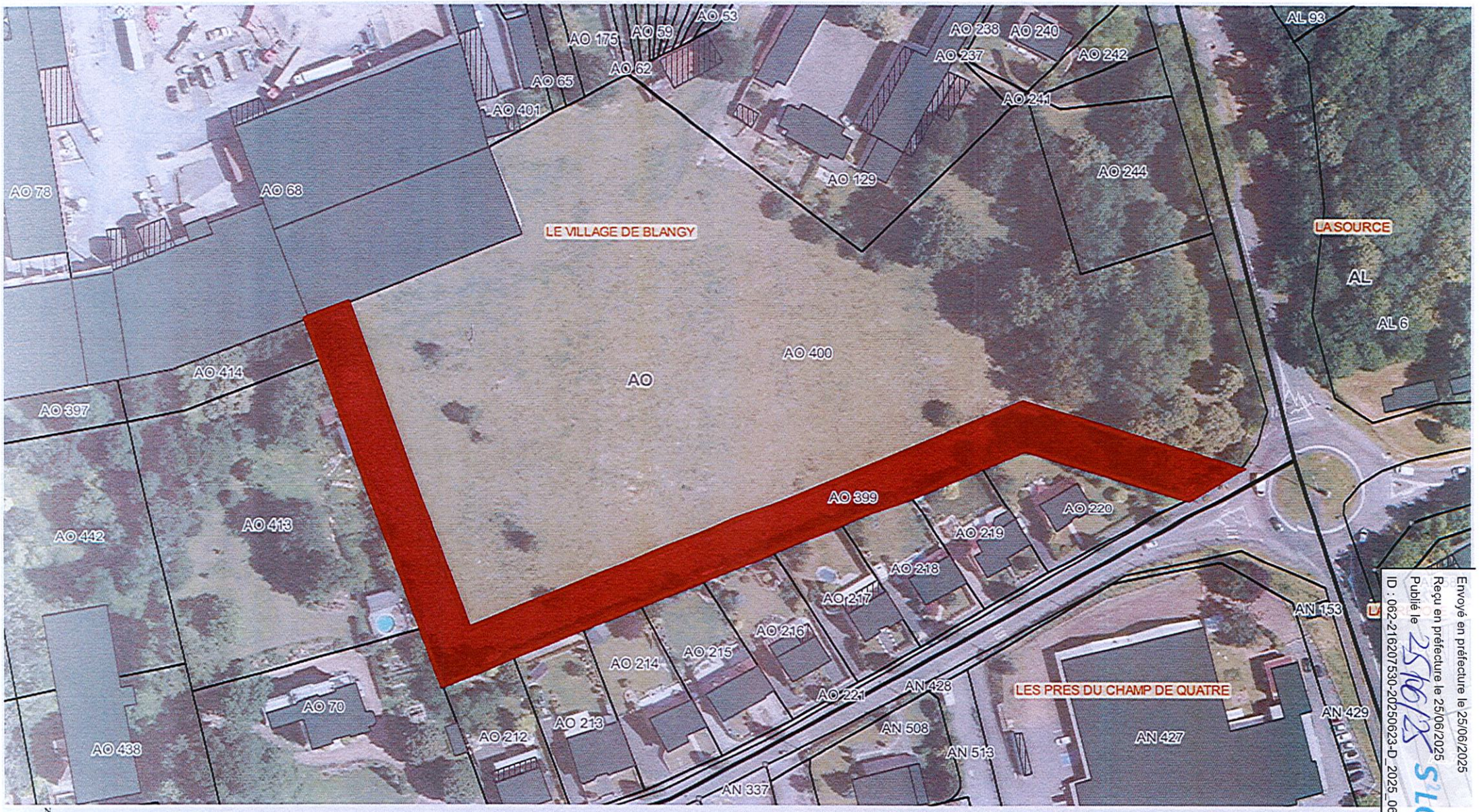
- de m'autoriser à signer tous actes et documents correspondant et en fixer les conditions et notamment les conditions suspensives, ainsi que toutes les autres pièces nécessaires à la réalisation de cette opération.»

« 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,

MAIRIE DE SAINT-LAURENT-BLANGY (Pas-de-Calais)



0 ~50 m

1 : ~1400

20/03/2024 16:46

Envoyé en préfecture le 25/06/2025
Reçu en préfecture le 25/06/2025
Publié le 25/06/25
ID : 062-216207530-20250623-D_2025_0623_21-DE

Envoyé en préfecture le 25/06/2025
Reçu en préfecture le 25/06/2025
Publié le 25/06/25
ID : 062-216207530-20250623-D_2025_0623_21-DE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

FINANCES PUBLIQUES

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

POUR NOUS JOINDRE

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

Réf DS: 16402134
Réf OSE : 2024-62753-13854

Le 21/03/2024

Le Directeur départemental des Finances publiques du Pas de Calais

à

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

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 aménager de 3886 m² cadastré AO399, rue Georges Clémenceau, 62223 Saint-Laurent-Blangy
Adresse du bien :	rue Georges Clémenceau, 62223 Saint-Laurent-Blangy
Valeur :	**Valeur vénale : 74 000€,** libre d'occupation hors taxes et hors frais assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de cession sans justification particulière arrondie à 67 000 €

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.

Envoyé en préfecture le 25/06/2025
Reçu en préfecture le 25/06/2025
Publié le 25/06/25
ID : 062-216207530-20250623-D_2025_0623_21-DE

1 - SERVICE CONSULTANT

Commune de Saint-Laurent-Blangy

Affaire suivie par : Alain NOLF

2 - DATES

de consultation : 21/02/2024

de délai négocié : sans objet

de visite : du bureau

de dossier en état : 20/03/2024

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

La commune est propriétaire de la parcelle cadastrée AO 399 d'une contenance cadastrale de 3 886 m². Cette parcelle est reprise au Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) en zones NL ET 1AUA3. L'entreprise RAMERY Immobilier souhaite réaliser un ensemble immobilier sur cette parcelle et les parcelles voisines appartenant à M. et Mme LEFEBVRE, domiciliés au n°1 rue du Général de Gaulle à Saint-Laurent-Blangy. La commune envisage donc de céder la parcelle AO 399 à la société RAMERY Immobilier.

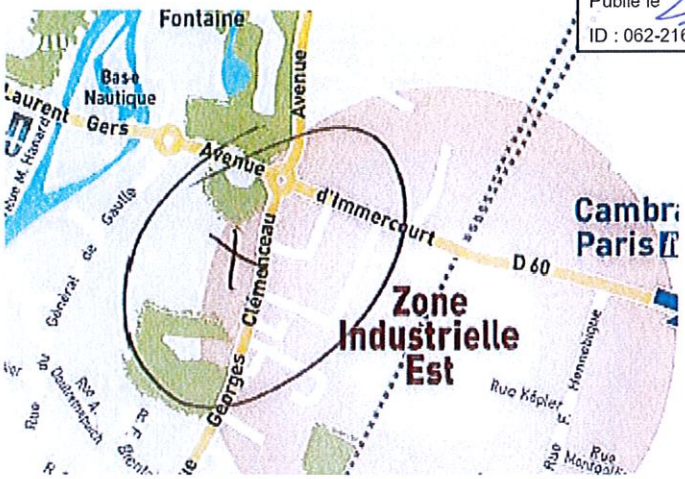
4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Le bien se situe sur la Commune de Saint-Laurent-Blangy, à proximité de la zone Industrielle Est.

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

Envoyé en préfecture le 25/06/2025
Reçu en préfecture le 25/06/2025
Publié le 25/06/25
ID : 062-216207530-20250623-D_2025_0623_21-DE



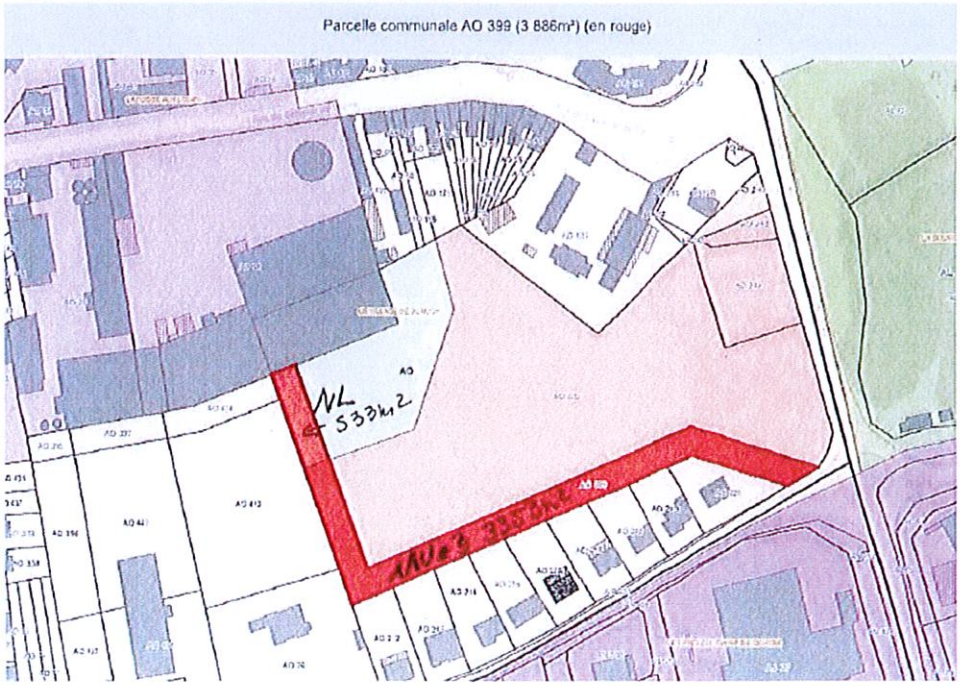
4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

Le terrain est desservi par la rue Georges Clémenceau.

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	AO 399	Rue Georges Clémenceau	3886 m²	Terrain à aménager soumis à OAP avec 3353 m2 en zone 1AUa3 et 533 en zone N



Envoyé en préfecture le 25/06/2025
Reçu en préfecture le 25/06/2025
Publié le 25/06/25
ID : 062-216207530-20250623-D_2025_0623_21-DE

4.4. Descriptif

Il s'agit d'une parcelle de forme particulière, car à l'origine elle avait été découpée pour la réalisation d'une liaison douce, projet qui a été depuis abandonné. Elle est destinée à être vendue pour être intégrée à un projet d'ensemble comprenant notamment la parcelle contiguë (AO400) pour la réalisation d'un programme d'aménagement et de construction.

Il s'agit d'un terrain à aménager. La collectivité n'a réalisé aucun aménagement sur la parcelle. C'est le futur acquéreur qui aménagera le terrain.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Commune de Saint-Laurent-BLangy

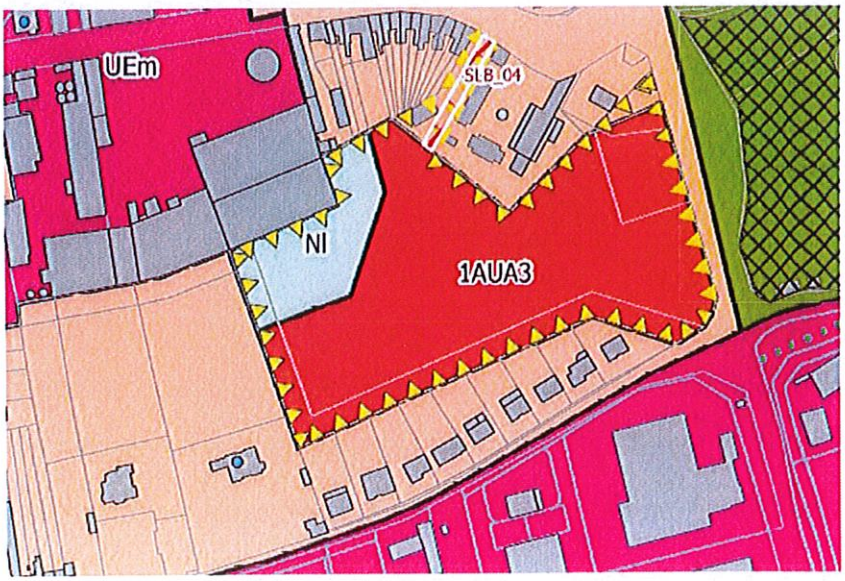
5.2. Conditions d'occupation

Libre d'occupation.

6 - URBANISME

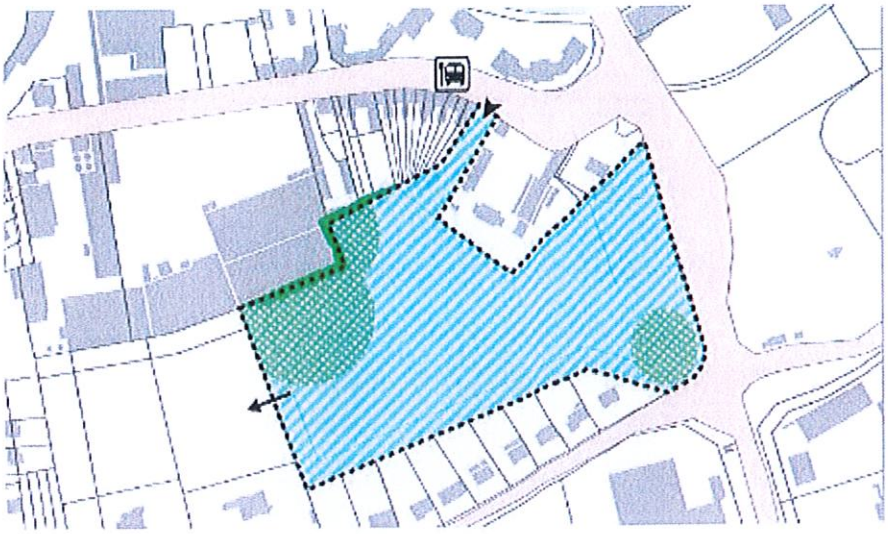
Zone 1AUA3 : zone mixte d'urbanisation future de moyenne densité localisée dans les zones résidentielles périphériques et extensions récentes des communes urbaines. Le terrain est situé dans un périmètre soumis à OAP .

Zone Nl : il s'agit d'une zone naturelle.Le secteur Nl correspond aux zones naturelles qui ont vocation à recevoir quelques aménagements liés à leur fonction culturelle, socio-éducative, de loisirs et sportive.



Envoyé en préfecture le 25/06/2025
Reçu en préfecture le 25/06/2025
Publié le 25/06/25
ID : 062-216207530-20250623-D_2025_0623_21-DE

OAP rue Georges Clémenceau (extrait) :



AXE 2 PRINCIPES PROGRAMMATIQUES

Secteur à dominante résidentielle

AXE 3 PRINCIPES D'INSERTION URBAINE ET PAYSAGÈRE

Principe d'espaces verts / cœur d'îlot à positionner

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 a été utilisé la méthode par comparaison de cessions de terrains à aménager (compte-tenu de la faible proportion de terrain en zone N (moins de 15 %).

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

Envoyé en préfecture le 25/06/2025
Reçu en préfecture le 25/06/2025
Publié le 25/6/25
ID : 062-216207530-20250623-D_2025_0623_21-DE

Etude de marché de terrains à aménager :

N° terme	Adresse	Date	Cadastre	Superficie	Prix HT	Prix /m2t	Obs°
1	Au dessus de Fossés 62 Aubigny-en-Artois	22/11/2016	045 AE 444	6884 m2	123 912	18	Terrain à aménager à l'origine d'un lotissement
2	Rue d'Arras, Arleux-en-Gohelle	25/11/2019	AB 107	11510 m2	230 000 €	20	Vente d'un particulier à une société. Il est indiqué dans l'acte qu'un permis d'aménager a été délivré.
3	Le Village Nord et La couture à Bailleul-Sir-Berthoult	11/05/2022	AM53, Am58, AM195 et ZB 29	29 296 m2	585 920 €	20	Il est précisé dans l'acte que le terrain est situé en zone 1 AUA3.
4	Le Village, Thélus	08/02/2023	AC 121	4429 m2	79 722 €	18	Vente de particuliers à une société. Il est indiqué dans l'acte que l'acquéreur est titulaire d'un permis d'aménager autorisant la création de 66 lots maximum privatifs de terrains destinés à la construction d'immeubles individuels d'habitation.
5	Le Château d'Eau, 62 Cherisy	22/07/2022	ZB 121	10101 m2	162 000 €	16	Il est indiqué dans l'acte que le terrain est situé à 79 % en zone 1 Aua et à 20 % en zone A Vente de particuliers à une société
6	LE Château d'Eau, Tilloy-Les-Moflaines	13/08/2019	817 W372	13 888 m2	277 760	20	La parcelle a été divisée en 469, 470, 471, 472 etc. Elles sont en zone 1 Aua3 (construction de logements individuels) après aménagement

Moyenne : 19 € Médiane : 19 €

8.1.2.Autres sources externes à la DGFIP

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

Envoyé en préfecture le 25/06/2025
Reçu en préfecture le 25/06/2025
Publié le 25/6/25
ID : 062-216207530-20250623-D_2025_0623_21-DE

Il ressort de l'étude de marché que les terrains à aménager se vendent entre 16 €/m² et 20 €/m². Le terme 5 à 16 €/m2 est intéressant car il correspond, comme pour le terrain à évaluer, à un terrain partiellement en zone inconstructible (ici le rapport est 80/20 % et la partie non constructible est située en zone A ce qui est moins valorisable que la zone N). Le terrain à évaluer est seulement à 14 % en zone inconstructible, de plus en zone N et non A. De plus Saint-Laurent-Blangy est située dans la petite couronne d'Arras, ce qui peut-être considéré également comme un élément de plus-value par rapport au terme 5.

Compte-tenu de ces éléments, on retiendra donc une valorisation de 19 €/m².

La valeur vénale est donc déterminée de la façon suivante : 3886 m² x 19 €/m² = 73 837 € arrondie à 74000 €

La valeur vénale est estimée à **74 000 €**

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de sans justification particulière arrondie à 67 000 €.

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

Envoyé en préfecture le 25/06/2025
Reçu en préfecture le 25/06/2025
Publié le 25/6/25 S²LO
ID : 062-216207530-20250623-D_2025_0623_21-DE

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.