



**EXTRAIT DU
REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS**

CONSEIL MUNICIPAL

Séance du : 28 mai 2026
Convocation du : 21 mai 2026
Conseillers en exercice : 35
Conseillers présents : 28

L'an deux mille vingt six, le vingt huit mai à 19h30, les membres du Conseil Municipal de la Ville d'ARMENTIERES se sont réunis à l'Hôtel de Ville, sous la présidence de Jean-Michel MONPAYS, Maire d'Armentières.

PRESENTS :

Jean-Michel MONPAYS, Céline LOGEZ, Grégory PICKEU, Sylvie GUSTIN, Cristiane DELESTREZ, Philippe CATTOIRE, Martine HENNEBELLE, Benjamin TISON BEERNAERT, Valérie PRINGUEZ, Fatima MAMERI, Sabine LELEU, Ahmed OURAGHI, Guillaume VILLE, Julie VACHAUDEZ, Samuel DEMARETZ, Mélanie DEZEURE, Jennifer DELPORTE, Nabil YAHYA, Thibault CAPELLE, Sarah FÉVRIER, Yasmine EL BACHIRI, Eve ROBBE, Hans LANDLER, Cyrielle DEBAVELAERE, Quentin MILLIOT, Nathalie DEPOORTERE, Maxime MOULIN, Caroline MARMOUZÉ

EXCUSES AYANT DONNE POUVOIR :

Laurent DERONNE pouvoir à Céline LOGEZ, Hugues QUESTE pouvoir à Cristiane DELESTREZ, Christophe LECOEUCE pouvoir à Grégory PICKEU, Alexis DEBUISSON pouvoir à Sylvie GUSTIN, Catherine LE BROUSTER pouvoir à Quentin MILLIOT, Jean-Jacques DERUYTER pouvoir à Cyrielle DEBAVELAERE, Michel PLOUY pouvoir à Hans LANDLER

SECRÉTAIRE DE SÉANCE : Thibault CAPELLE

DE26_118

POLITIQUE FONCIÈRE
CESSION DE L'IMMEUBLE SIS 33 RUE DE LILLE - PARCELLE CADASTRÉE BS
N°24 - AU PROFIT DE [REDACTÉ]
CESSION D'UN BIEN COMMUNAL À SON LOCATAIRE ACTUEL EN VUE DE
POURSUIVRE SON ACTIVITÉ

Autorisation - Approbation

Vu le Code général des collectivités territoriales, et notamment les articles L. 2121-29 et L. 2122-21 relatifs aux compétences du Conseil municipal et du Maire, les articles L. 2241-1 et suivants relatifs aux conditions de cession du patrimoine communal ;

Vu le Code général de la propriété des personnes publiques, et notamment l'article L. 3221-1 relatif à l'aliénation des biens immobiliers appartenant aux collectivités territoriales ;

Vu le leg consenti par Mme Jeanne DECLERCQ et accepté par délibération n°162 du Conseil Municipal en date du 29 janvier 1985, portant sur l'immeuble situé 33 rue de Lille, parcelle cadastrée BS 24 ;

Vu l'avis des domaines en date du 24 février 2026, fixant la valeur du bien à 170 000 € ;

Considérant que le bien communal abrite actuellement la boutique à l'essai « La Ronde des Polissons », exploitée par [REDACTÉ], spécialisés dans la vente de jouets pour enfants ;

Considérant le souhait de la Ville de soutenir et pérenniser les activités commerciales du centre-ville, ainsi que la volonté de l'exploitant d'intégrer à ce local son activité de salon de thé artisanal « Le Polisson gourmand », actuellement situé dans l'immeuble mitoyen ;

Considérant que la cession du bien à [REDACTÉ], locataires actuels, contribue à la dynamisation commerciale du centre-ville et constitue une valorisation pertinente du patrimoine communal ;

Considérant que le bien, non affecté à un service public et non aménagé pour un tel usage, relève du domaine privé de la commune et peut être cédé ;

Considérant que l'opération doit être réalisée au prix de l'évaluation domaniale, conformément aux règles de bonne gestion des biens publics ;

Après en avoir délibéré le Conseil Municipal décide :

- D'approuver la cession du bien immobilier communal situé 33 rue de Lille, cadastré BS 24, à [REDACTÉ], pour un montant de 170 000 €, conformément à l'évaluation domaniale.
- De céder en l'état, sans garantie ni recours contre la Ville, l'acquéreur

prenant à sa charge l'ensemble des frais d'acte notarié et de mutation. La ville, en sa qualité de propriétaire, prenant à sa charge les frais relatifs aux diagnostics.

- D'autoriser Monsieur le Maire à signer l'acte authentique de vente ainsi que tous documents nécessaires à la mise en œuvre de la présente délibération.

ADOPTÉE A L'UNANIMITÉ

Ainsi fait et délibéré
comme ci-dessus,

Pour expédition conforme,
Le Maire,

Thibault CAPELLE
Conseiller Municipal
Secrétaire de Séance

Jean-Michel MONPAYS



Direction Générale Des Finances Publiques

Le 24/02/2026

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

Pôle d'évaluation domaniale
82 avenue JF Kennedy
CS 51801
59881 LILLE cedex 9
Mél. : drfip59.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le Directeur Régional des Finances Publiques des
Hauts-de-France et du département du Nord

POUR NOUS JOINDRE

à

Affaire suivie par : Jean-Pierre ROKA
Courriel : jean-pierre.roka@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 03.28.22.67.21 / 06.15.95.55.20

M. LE MAIRE DE LA COMMUNE D'ARMENTIÈRES

4 PLACE DU GÉNÉRAL DE GAULLE

Réf. DS : **29100636**
Réf. OSE : **2026-59017-07400**

59280 ARMENTIÈRES

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

Nature du bien : Ensemble immobilier

Adresse du bien : 33 rue de Lille – 59280 ARMENTIERES

Valeur vénale: 170 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 15 %.

1 - CONSULTANT

COMMUNE D'ARMENTIERES

affaire suivie par : Mme Maïté HERLIN

Référence : DS n° 29100636 du 03/02/2026

2 - DATES

de consultation :	03/02/2026
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	-
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	-
du dossier complet :	03/02/2026

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input checked="" type="checkbox"/>
Acquisition :	Amiable <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input type="checkbox"/>
Prise à bail :	<input type="checkbox"/>
Autre opération :	<input type="checkbox"/>

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

Demande d'évaluation d'un ensemble immobilier à usage mixte (commerce et habitation servant aujourd'hui de zone de stockage pour l'activité) dans le cadre d'une cession au preneur du bail actuel.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

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

La commune d'Armentières, commune de la MEL (Métropole Européenne de Lille) urbaine qui se situe en bordure des Weppes, en Flandre romane, à 15 km au nord-ouest de Lille. Elle est traversée par le fleuve de la Lys. Elle est limitrophe des communes de Nieppe, Erquinghem-Lys, La Chapelle d'Armentières, Houplines, à la frontière avec la Belgique.

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

Il s'agit d'un immeuble à usage mixte. Le commerce est situé au rez-de-chaussée et la partie stockage au 1^{er} et 2^{ème} étage.

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
ARMENTIERES	BS 24	33 rue de Lille	152 m ²	Ensemble immobilier
TOTAL			152 m ²	

4.4. Descriptif

Il s'agit d'un immeuble commercial situé en coeur de ville sur l'artère commerçante principale. Construction maçonnerie en briques assez étroite avec double mitoyenneté, édifiée en R+2 partiel sous toiture terrasse. Système de chauffage central gaz. Accès PMR.

Il comprend :

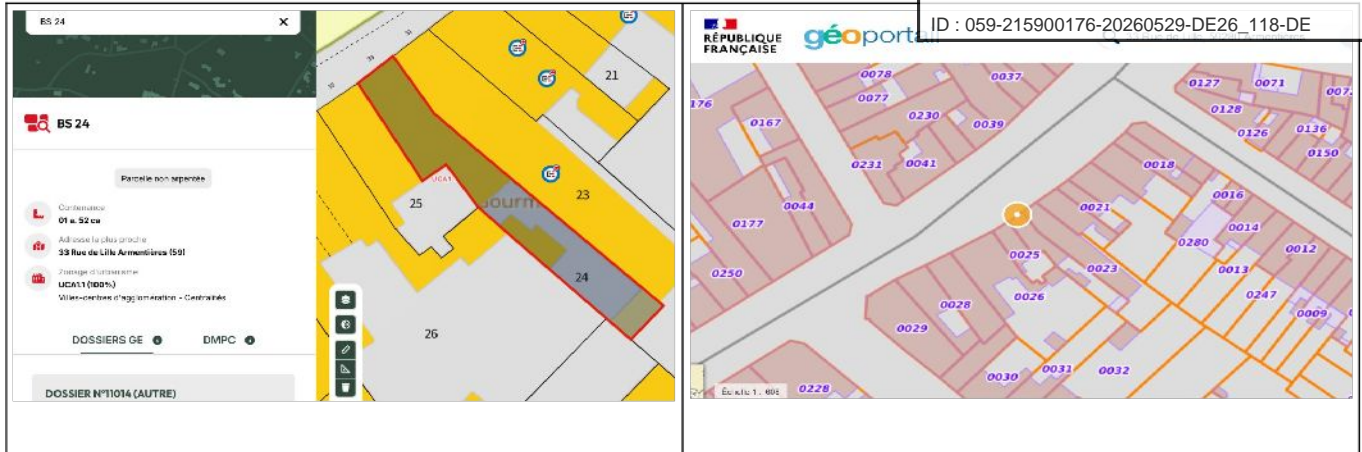
- au rez-de-chaussée : une partie commerciale (56 m²) en bon état. Dans l'extension du bâtiment en mauvais état, un WC, une chaufferie, des rangements pour 20 m². Sol carrelé et sol carrelé recouvert d'un plancher bois et menuiseries alu fenêtres double vitrage pour la partie commerciale.
- Au 1^{er} étage : un palier (13 m²) distribuant deux pièces servant de stockage (40 m²).
- Au 2^{ème} étage : un petit palier distribuant deux pièces de stockage (27 m²).

Plancher en bois et revêtement PVC pour les étages avec menuiseries bois et fenêtres simple vitrage.

Absence de visite sur place. Le consultant a fourni des photos de l'immeuble.

Ci-après vue de la parcelle via géofoncier, géoportail, photos fournies par le consultant.





4.5. Surfaces du bâti

Surface utile bâtiment : 136 m² (commerce : 56 m² ; réserves aux étages : 80 m²), dépendances : 20 m² et une cave : 17 m² (source consultant).

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

COMMUNE D'ARMENTIERES

5.2. Conditions d'occupation

Bien loué. Evalué libre puisque l'acquéreur potentiel est le preneur du bail.

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

Zonage au PLU3 de la MEL (Métropole Européenne de Lille) : **UCA.1.1**

Ces centralités se caractérisent par une forte mixité fonctionnelle et une offre importante d'équipements publics, de services de proximité, de commerces et de transports publics. Le tissu urbain des centralités urbaines principales se caractérise principalement par un parcellaire de faible taille, très densément bâti et accueillant des constructions formant le plus souvent un front bâti continu et des îlots fermés. L'intensification et la diversification des usages ainsi que l'optimisation des potentialités foncières sont fortement recherchées.

6.2. Date de référence et règles applicables

Le PLU3 approuvé le 28 juin 2024 par le conseil métropolitain est entré en vigueur le 18 octobre 2024.

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

La méthode d'évaluation par comparaison a été privilégiée.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

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

Recherche de termes de comparaison sur l'application « estimer un bien » et « BNDP » sur des mutations à titre onéreux d'immeuble à usage mixte (commerce) ayant une surface utile comprise entre de 50 m² et 200 m² dans un périmètre élargi pour la période allant de janvier 2023 à janvier 2026. 11 termes de comparaison retenus.

Biens bâtis : commerce

Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Dept	Commune	Adresse	Date mutation	Année construct.	Surf. utile totale	Prix total	Prix/m ² (surf. utile)	Nature du bien	Observations
5914P03 2023P13990	17//CT/33//1	59	ARMENTIERES	22 RUE DE LILLE	13/04/2023	1925	100	125 000	1250,00	Commerce	Un local commercial, des réserves, une cave, un wc
5914P03 2023P22791	11//AD/528//	59	ANNOEULLIN	19 RUE PIERRE OGEE	13/07/2023	1919	150	176 000	1173,33	Commerce	Une maison à usage mixte
5914P04 2023P10735	43//AM/535//	59	BAILLEUL	144 AV DE LA LIBERATION	15/12/2023	1910	91	136 500	1500,00	Commerce	Un bâtiment à usage commercial
5914P03 2025P35772	51//A/4341//	59	LA BASSEE	9 RUE DES MIZELLES	10/11/2025	1991	65	80 000	1230,77	Commerce	Un immeuble à usage mixte (habitation et commerce)
5914P03 2024P03731	286//AD/1005//	59	HAUBOURDIN	32 RUE LEON GAMBETTA	05/02/2024		108	140 000	1296,30	Commerce	Un immeuble (commerce et habitation)
5914P04 2023P01223	295//C/V/696//	59	HAZEBROUCK	10 RUE DU GENERAL LECLERC	09/01/2023	1900	90	120 000	1333,33	Commerce	Un immeuble à usage mixte (habitation et commerce)
5914P03 2025P03739	328//AS/615//1	59	LAMBERSART	402 AV DE DUNKERQUE	23/01/2025	1963	126	130 000	1031,75	Commerce	Un local commercial avec magasin, bureau, accueil, cave
5914P03 2025P28549	350/355/B/5654//	59	LILLE	879 AV DE DUNKERQUE LOMME	10/09/2025	1977	153	215 000	1405,23	Commerce	locaux commerciaux, réserves et logements
5914P04 2025P09974	431//AI/530 et 531//	59	NIEPPE	972 RUE D ARMENTIERES	19/09/2025		180	236 000	1311,11	Commerce	Bâtiment à usage de commerce
5914P03 2023P07466	524//AH/394//2	59	SAINGHIN-EN-WEPPES	94 RUE DU CHEVALIER DE LA BARRE	01/03/2023	1930	142	155 000	1091,55	Commerce	Immeuble à usage de commerce
5914P03 2025P36610	550//B/415//	59	SALOME	11 B RUE JULES FERRY	03/11/2025		151	205 000	1357,62	Commerce	Un bâtiment à usage commercial

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

VALEUR MOYENNE DES TERMES DE COMPARAISON RETENUS : 1 271 €/m², VALEUR MÉDIANE : 1 296,30 €/m².

Fourchette des termes de comparaison comprise entre 1 031,75 €/m² et 1 500 €/m².

Valeur vénale retenue de 1 250 €/m².

Soit une valeur vénale de 170 000 € (136 m² x 1 250 €/m²).

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 **170 000 €**, sous réserve de visite.

Elle est exprimée hors taxes et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 15 % portant la valeur minimale de cession sans justification particulière à 144 500 €.

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 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 pour vendre à un prix plus bas.

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 Régional des Finances Publiques des
Hauts-de-France et du département du Nord
et par délégation,

Jean-Pierre ROKA



Inspecteur 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 29/05/2026

Reçu en préfecture le 29/05/2026

Publié le 01/06/2026

webdelib

ID : 059-215900176-20260529-DE26_118-DE