



**EXTRAIT DU
REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS**

CONSEIL MUNICIPAL

Séance du : 30 septembre 2026
Convocation du : 24 septembre 2026
Conseillers en exercice : 35
Conseillers présents : 31

L'an deux mille vingt six, le trente septembre à 19h30, les membres du Conseil Municipal de la Ville d'ARMENTIÈRES 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, Hugues QUESTE, Cristiane DELESTREZ, Philippe CATTOIRE, Martine HENNEBELLE, Benjamin TISON BEERNAERT, Valérie PRINGUEZ, Christophe LECOEUCE, Fatima MAMERI, Sabine LELEU, Ahmed OURAGHI, Guillaume VILLE, Julie VACHAUDEZ, Samuel DEMARETZ, Mélanie DEZEURE, Alexis DEBUISSON, Nabil YAHYA, Thibault CAPELLE, Sarah FÉVRIER, Yasmine EL BACHIRI, Eve ROBBE, Catherine LE BROUSTER, Hans LANDLER, Michel PLOUY, Cyrielle DEBAVELAERE, Quentin MILLIOT, Nathalie DEPOORTERE, Caroline MARMOUZÉ

EXCUSES AYANT DONNE POUVOIR :

Laurent DERONNE pouvoir à Jean-Michel MONPAYS, Jennifer DELPORTE pouvoir à Céline LOGEZ, Jean-Jacques DERUYTER pouvoir à Michel PLOUY

ABSENTS :

Maxime MOULIN

SECRÉTAIRE DE SÉANCE : Nabil YAHYA

DE26_167

POLITIQUE FONCIÈRE
AUTORISATION DONNÉE AU CCAS DE PROCÉDER À LA CESSIION D'UN BIEN
PROJET DE CESSIION DU 108 RUE DES RÉSISTANTS

Autorisation - Approbation

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

Vu l'article L.2241-5 du Code général des collectivités territoriales relatif aux décisions des établissements publics communaux nécessitant l'accord du Conseil municipal ;

Considérant que, à la suite de la cession de son ancien bâtiment sis 2 avenue Marc Sangnier dans le cadre d'un projet d'aménagement urbain, le Centre Communal d'Action Sociale (CCAS) d'Armentières a acquis en 2024 l'immeuble situé 108 rue des Résistants ;

Considérant que cette acquisition s'inscrivait dans un projet de relocalisation de l'activité d'épicerie sociale et solidaire portée par l'association ACTE59 ;

Considérant que les études de faisabilité ont mis en évidence la nécessité d'engager d'importants travaux de mise aux normes et d'aménagement du bâtiment, dont le coût a été estimé à 322 600 €, notamment au regard des exigences liées à l'accueil d'un établissement recevant du public et à une activité alimentaire ;

Considérant que, malgré le travail d'adaptation du projet initial, le coût global des travaux et les contraintes techniques identifiées ont conduit le CCAS à renoncer à ce projet et à mettre fin à la convention conclue avec l'association ACTE59,

Considérant que l'activité d'épicerie sociale et solidaire a depuis été reprise par une autre structure afin d'assurer la continuité du service auprès des bénéficiaires ;

Considérant que le bâtiment a fait l'objet de travaux de curage permettant d'établir un diagnostic technique mais qu'il nécessiterait néanmoins des investissements importants pour permettre toute nouvelle occupation ;

Considérant que, dans ces conditions, le CCAS n'a plus l'utilité à conserver ce bien et que sa mise en location ou sa mise à disposition nécessiterait préalablement l'engagement de dépenses conséquentes ;

Considérant qu'il apparaît dès lors opportun d'envisager la mise en vente du bien immobilier sis 108, rue des Résistants ;

Considérant l'avis des Domaines en date du 1^{er} septembre 2026 estimant la valeur vénale du bien à 365 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 15 %;

Considérant qu'il appartient au conseil d'administration du CCAS, propriétaire du bien, de délibérer sur sa mise en vente et ses modalités, après accord du Conseil

Municipal conformément aux dispositions de l'article L.2241-5 du Code Général des Collectivités Territoriales ;

Après en avoir délibéré le Conseil Municipal décide :

- De donner son accord de principe de la mise en vente par le Centre Communal d'Action Sociale d'Armentières du bien immobilier sis 108 rue des Résistants, sur la base de l'évaluation réalisée par le service des Domaines ;
- D'autoriser Monsieur le Maire, ou son représentant, à prendre toutes les mesures nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

ADOPTÉE A L'UNANIMITÉ

Ainsi fait et délibéré
comme ci-dessus,

Pour expédition conforme,
Le Maire,

Nabil YAHYA
Conseiller Municipal
Secrétaire de Séance

Jean-Michel MONPAYS



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Envoyé en préfecture le 01/10/2026

Reçu en préfecture le 01/10/2026

Publié le 01/10/2026

ID : 059-215900176-20261001-DE26_167-DE

7301 SD
webdelib



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale Des Finances Publiques

Le 01/09/2026

**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

POUR NOUS JOINDRE

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

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

à

M. LE MAIRE DE LA COMMUNE D'ARMENTIÈRES

4 PLACE DU GÉNÉRAL DE GAULLE

59280 ARMENTIÈRES

Réf. DN : **33165060**

Réf. OSE : **2026-59017-55505**

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

Nature du bien : Ensemble immobilier.

Adresse du bien : 108 rue des Résistants – 59280 ARMENTIERES

Valeur vénale : 365 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 15 %.

1 - CONSULTANT

COMMUNE D'ARMENTIERES
 affaire suivie par : Mme Maïté HERLIN
 Référence : DN n° 33165060 du 17/08/2026

2 - DATES

de consultation :	17/08/2026
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis :	-
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	20/08/2026
du dossier complet :	20/08/2026

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

Demande d'évaluation d'un ensemble immobilier (ancien local d'activité : vente de meubles).
 Acquisition par le Centre Communal d'Action Sociale (CCAS) le 31/01/2024 au prix de 450 000 €.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

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

4.1. Situation générale

La commune d'Armentières, commune de la MEL (Métropole Européenne de Lille), est une commune 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

L'ancien local d'activité est situé dans l'axe Armentières-Nieppe. La voirie et les réseaux sont présents.

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
ARMENTIERES	AH 588	108 rue des Résistants	578 m ²	Local d'activité
ARMENTIERES	AH 586	Rue du Onze Novembre	33 m ²	Terrain
ARMENTIERES	AH 594	33 rue du Onze Novembre	34 m ²	Terrain
TOTAL			645 m ²	

4.4. Descriptif

Il s'agit d'un ancien local d'activité (ancien magasin de meubles) composé d'un magasin avec une grande surface de vente de l'ordre de 508 m², de sanitaires (5 m²), d'un grand bureau en longueur (42 m²) situé à côté de la cour avec 2 fenêtres en double vitrage PVC avec volets roulants. Radiateurs électriques. Toiture tuiles béton.

Le magasin de construction en briques bénéficie d'une large devanture en simple vitrage, rue des résistants. Des rideaux de fer avec fermeture électrique sont présents sur celle-ci.

Toiture en bac acier. Chauffage gaz à air pulsé. Sol béton.

La cour (63 m²) est fermée par un double portail acier galvanisé ayant accès rue du Onze Novembre. La cour est macadamisée.

L'ensemble immobilier est en bon état. A noter, la partie « magasin » a été mise à nue.

Surface utile du bâtiment : 555 m².

Une visite sur place a été effectuée le 20/08/2026 en présence de Mme Maïté HERLIN (Chargée de mission foncière à la commune d'Armentières).

Ci-après vue des parcelles via géofoncier, géoportail-urbanisme, géoportail, photo prise sur place.





4.5. Surfaces du bâti

Surface utile : 555 m².

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

CCAS d'Armentières

5.2. Conditions d'occupation

Libre.

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

Zonage au PLU3 de la MEL (Métropole Européenne de Lille) : **UCA.3.1**

Ces zones urbaines à dominante résidentielle se caractérisent par une certaine mixité fonctionnelle liée à la présence de commerces ou de bâtiments d'activités insérés dans le tissu urbain et issues de l'ère industrielle, et en particulier de l'entre-deux guerres. Le tissu résidentiel de l'ère industrielle se caractérise principalement par un parcellaire en lanière étroite et des constructions de maisons de ville mitoyennes, implantées de manière dense et homogène en front à rue. Le front bâti est qualifié par une homogénéité du gabarit des constructions et du traitement de leurs façades. L'implantation des constructions forme des îlots fermés et libère des cœurs d'îlot parfois constitués d'ensembles verts et paysagers de qualité.

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. La dernière procédure a été approuvée le 20/05/2026.

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 » à titre onéreux de bâti professionnel (commerce) ayant une surface utile comprise entre de 400 m² et 1 000 m² dans un rayon de 10 km pour la période allant de juillet 2023 à juillet 2026.
4 termes de comparaison retenus.

Biens bâtis – commerce

Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Dept	Commune	Adresse	Date mutation	Surf. utile totale	Prix total	Prix/m ² (surf. utile)	Superficie terrain en m ²	Observations
5914 P03 2024P10014	17//AX/447//	59	ARMENTIERES	2 AV MARC SANGNIER	02/04/2024	833	620 000	744,30	3681	Un immeuble à usage d'ancien supermarché avec aire de stationnement et voiries
5914 P03 2024P21137	17//AH/242 et 243//	59	ARMENTIERES	92 RUE DES RESISTANTS	04/07/2024	633	360 000	568,72	937	Un immeuble à usage de commerce et d'habitation
5914 P03 2024P07621	317//A/917//2	59	HOULINES	261 RUE VICTOR HUGO	12/03/2024	356	250 000	702,25	4258	Un bâtiment à usage commercial
5914 P03 2026P14610	482//AK/228//	59	QUESNOY SUR DEULE	36 RUE DU MARECHAL FOCH	05/05/2026	397	240 000	604,53	1183	Un local à usage commercial

8.1.2 Autres sources externes à la DGFIP

Aucune consultation n'a été réalisée.

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

VALEUR MOYENNE DES TERMES DE COMPARAISON RETENUS : 654,95 €/m², VALEUR MÉDIANE : 653,39 €/m².

Fourchette des termes de comparaison compris entre 568,72 €/m² et 744,30 €/m².

Valeur vénale retenue : 655 €/m².

Soit une valeur vénale de 363 525 € (555 m² x 655 €/m²), arrondie à 365 000 €.

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 **365 000 €**. Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 15 % portant la valeur minimale de cession sans justification particulière à 310 000 €.

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 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'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 01/10/2026

Reçu en préfecture le 01/10/2026

Publié le 01/10/2026

webdelib

ID : 059-215900176-20261001-DE26_167-DE